



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-051

OPH Logis Cévenols

Alès (30)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-051

OPH Logis Cévenols – (30)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 490 075 645

Raison sociale : Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération

Président : M. Max ROUSTAN

Directeur général : M. Philippe CURTIL

Adresse : 433 quai de Bilina - 30318 ALES Cedex

Collectivité de rattachement : Alès Agglomération

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de
logements
familiaux gérés : **6 005**

Nombre de
logements
familiaux en
propriété : **6 005**

Nombre d'équivalents
logements
(logements foyers...) : **82**

Indicateurs	Organisme	Occitanie	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	13,6 %	5,1 %	4,7 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	12,2 %	1,7 %	1,4 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8,5 %	10,7 %	9,4 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,8 %	NC	1,5 %	(4)
Âge moyen du parc (en années)	45	32	39	(2)
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
- < 20 % des plafonds	32,1 %	29,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	72,6 %	69,6 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	4,7 %	7,0 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	64,3 %	60,4 %	45,6 %	
Familles monoparentales	21,0 %	23,0 %	21,2 %	
Personnes isolées	51,6 %	40,6 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,8	5,5	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,5 %		14,3 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,6 %		98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET PROFITABILITE				
EBE / chiffre d'affaires	37,6%		42,6%	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	7,5%		10,6%	(3)
Fonds de roulements net global (en nombre de jours de charges courantes)	305		351	(3)
FRNG à terminaison des opérations (en nombre de jours de charges courantes)	410		352	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018 - États réglementaires pour l'OPH

(3) Diag fin OLS 2018 OPH de Province

(4) Evolution entre le 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Bonne information générale du conseil d'administration
- ▶ Loyers attractifs
- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Entretien du parc correct
- ▶ Croissance correcte du patrimoine au regard des démolitions programmées
- ▶ Implication importante de l'organisme dans le nouveau programme national de rénovation urbaine
- ▶ Gestion sociale des impayés correcte

POINTS FAIBLES :

- ▶ Documents de procédures à achever
- ▶ Coûts de personnel élevés
- ▶ Profitabilité de l'exploitation un peu faible
- ▶ Vacance de logement très élevée
- ▶ Coût des impayés
- ▶ Suivi des investissements à automatiser
- ▶ Plan moyen terme 2019-2028 à actualiser

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Onze attributions irrégulières de logements
- ▶ Contrôle technique des ascenseurs insuffisant

Précédent rapport de contrôle : 2013-023 – Novembre 2013
Contrôle effectué du 4 septembre 2019 au 3 décembre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: septembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-051

OPH Logis Cévenols – 30

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.3 Commande publique.....	10
2.3 Conclusion	10
3. Patrimoine.....	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine	11
3.1.1 Description et localisation du parc	11
3.1.2 Vacance et rotation du parc	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers.....	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	13
3.2.3 Réduction de loyer de solidarité (RLS).....	13
3.2.4 Charges locatives	13
3.3 Conclusion	14
4. Politique sociale et gestion locative	15
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	15
4.2 Accès au logement	15
4.3 Qualité de service rendu aux locataires	17
4.4 Traitement des impayés	20
4.5 Conclusion	21
5. Stratégie patrimoniale.....	22
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	22
5.2 Évolution du patrimoine.....	22
5.2.2 Réhabilitations.....	23
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	23

5.3.1	Engagement et suivi des opérations	23
5.3.2	Analyse d'opération	24
5.4	Maintenance du parc.....	24
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	26
5.6	Rénovation urbaine	26
5.7	Conclusion	26
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	27
6.1	Tenue de la comptabilité	27
6.2	Analyse financière	27
6.2.1	Analyse de l'exploitation	27
6.2.2	Gestion de la dette	30
6.2.3	Structure financière	31
6.3	Analyse prévisionnelle.....	34
6.4	Conclusion	35
7.	Annexes.....	36
7.1	Informations générales	36
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	37
7.3	Liste des attributions irrégulières de logements	38
7.4	Visite de patrimoine	38
7.5	Sigles utilisés.....	39

SYNTHESE

A fin 2018, l'OPH Logis Cévenols, présidé par M. Max Roustan, maire d'Alès et président d'Alès Agglomération, est propriétaire de 6 005 logements familiaux et de 82 logements foyers. Le patrimoine, âgé de 40 ans en moyenne, se situe dans la communauté d'agglomération d'Alès. Près des trois-quarts du parc sont en QPV (*quartier prioritaire de la politique de la ville*). Concernant la réorganisation de ses services entamée en 2013, quelques procédures restent à être formalisées. M. Jean-Luc Garcia, directeur général en poste depuis 12 ans, a été remplacé par M. Philippe Curtil, nommé à cette fonction par décision du conseil d'administration du 26 juin 2019.

L'office est concerné par le regroupement avec d'autres structures, imposé par les dispositions de la loi ELAN. Celui-ci devrait intervenir à l'issue des élections municipales de 2020.

Logis Cévenols remplit bien son rôle social en louant à des ménages défavorisés des logements à des niveaux de loyers pratiqués adaptés. Il a refondu le règlement intérieur de la nouvelle commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL), document qu'il a rendu public sur son site internet. Lors des futures CALEOL, il devra veiller à respecter les conditions d'attribution pour les plafonds de revenus des demandeurs. Le parc est correctement entretenu, à l'exception de la tour n° 23 des Cévennes qui doit requérir toute l'attention de l'organisme, ainsi que sur l'entretien des ascenseurs et le suivi de leur prestataire principal.

La rentabilité de l'exploitation de Logis Cévenols sur la période 2014-2018, pénalisée par une forte vacance de logement, montre la nécessité de son pilotage attentif, notamment en continuant à maîtriser les coûts de gestion. En effet, les objectifs de développement et de réhabilitation du patrimoine, fixés par le PSP réactualisé portant sur la période 2019-2028 et présentés au CA du 26 juin 2019, ne pourront être réalisés que par une mobilisation importante des fonds disponibles de l'office et l'augmentation sensible de son endettement financier.

Logis Cévenols devra actualiser chaque année son plan moyen terme (PMT) en fonction de la réalisation effective des opérations d'investissement, de démolition et de vente ainsi que de l'évolution des agrégats constitutifs de la rentabilité de l'exploitation (*réduction de loyer de solidarité réelle, coûts de gestion, ...*).

Le Directeur Général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport (n° 2013-023 – Novembre 2013) faisait état d'une réorganisation importante des services et des méthodes de travail, à poursuivre avec une formalisation des pratiques permettant une véritable traçabilité du fonctionnement de la structure. L'office menait une politique sociale satisfaisante, mais le traitement des impayés méritait d'être amélioré, en particulier sur le passif « historique ». La stratégie patrimoniale était lisible et les objectifs de développement accessibles compte tenu de l'assise financière de l'organisme et de ses compétences techniques en maîtrise d'ouvrage. L'implication dans la politique de renouvellement urbain était soulignée. Les nouvelles dispositions concernant la réglementation amiante devaient être mises en œuvre sans délai et la gestion des caves était à reprendre.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Fondé à Alès en 1922 sous l'appellation « Office Public d'Habitation à Bon Marché » (*OPHBM*), Logis Cévenols est devenu office public d'HLM (*OPHLM*), puis Office Public de l'Habitat (*OPH*) de l'agglomération alésienne en 2007. Il est aujourd'hui l'office public de l'habitat d'Alès Agglomération sous le régime juridique d'un établissement public industriel et commercial (*EPIC*). Sa compétence territoriale couvre la région Languedoc-Roussillon, mais il intervient principalement sur le territoire de la communauté d'Alès Agglomération, sa collectivité de rattachement.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La région Occitanie, au sein de laquelle Logis Cévenols regroupe la totalité de son patrimoine, s'étale sur une superficie de 73 360 km² et se caractérise par l'importance des deux massifs montagneux qui l'encadrent : les Pyrénées au sud et le Massif Central au nord, qui couvrent environ 45 % du territoire. Entre les deux, une zone de plaines se décline, et à l'est, quatre départements, dont le Gard, regroupent 231 kilomètres de côtes. L'influence climatique est méditerranéenne à l'est, et contrastée et aléatoire en fonction de l'éloignement de la mer et de l'altitude. Cette région compte treize départements, 249 cantons et 4 488 communes.

Du point de vue démographique (5 893 000 habitants au 1^{er} janvier 2019¹), le profil régional s'avère également contrasté. Avec une augmentation de 28 % de population entre 1990 et 2016, soit deux fois plus que la moyenne observée en France métropolitaine, l'Occitanie est la deuxième région ayant le plus fort taux de croissance démographique après la Corse, le solde migratoire générant 80 % de cette hausse. La population se concentre très largement dans les aires urbaines et sur le littoral, les métropoles de Toulouse et Montpellier étant les plus dynamiques de France. Ainsi, les départements de la Haute-Garonne, de l'Hérault et du Gard rassemblent plus de la moitié de la population régionale.

L'Occitanie est la huitième des treize régions françaises pour le niveau de produit intérieur brut (PIB) par habitant et elle représente 7 % du PIB en 2015. Elle est la quatrième région française en termes de croissance économique entre 2000 et 2014 et la 5^{ème} région exportatrice en 2018 avec un chiffre de 51 millions d'euros.

Au 1^{er} trimestre 2019, le taux de chômage de la région (10,3 %) est le deuxième plus élevé en France après les Hauts-de-France. Il est plus élevé que la moyenne métropolitaine (8,4 %). Le Gard (12,3 %), et des communes comme Alès (15,5 %) et Montpellier (11,6 %) apparaissent particulièrement touchés. Le taux régional a néanmoins baissé depuis 2012, passant sous la barre de 11 %. Le taux de pauvreté en 2015 est de 22 % en Occitanie² pour les personnes âgées de moins de 65 ans : dans les quatre départements littoraux, une personne de moins de 65 ans sur quatre vit dans un foyer disposant de revenus inférieurs au seuil de bas revenus (14,2 % en France métropolitaine).

Le département du Gard compte 44 138 logements sociaux appartenant à une quinzaine de bailleurs, soit 10,3 % de la totalité de son parc locatif, et 15,7 % du parc social de la région Occitanie. Les logements sociaux représentent 13 % des résidences principales dans le Gard.

Logis Cévenols gère un patrimoine de 6 005 logements au 31 décembre 2018, exclusivement situé dans le Gard³, son département historique.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le président du conseil d'administration (CA) de l'organisme, M. Max Roustan, maire d'Alès et président de la communauté d'agglomération d'Alès Agglomération⁴, a été nommé à cette fonction le 27 mars 2009 par

¹ Source : Agri'Scopie Occitanie 2019

² Source : Insee dossier Occitanie n° 6 – Juin 2018

³ A l'exception de sept logements situés dans la Lozère

⁴ La communauté d'agglomération est constituée de 73 communes et compte 132 200 habitants. Elle est le 2^{ème} pôle industriel et la 5^{ème} agglomération d'Occitanie, et la 2^{ème} agglomération du Gard.

délibération du CA. Il a été réélu le 31 janvier 2017. Il préside également le bureau et la commission d'appels d'offres (CAO). À cette date, le bureau a été renouvelé, avec délégation de compétence pour l'exercice des attributions du CA, conformément aux dispositions de l'article R.* 421-16 du CCH. M. Bernard Saleix exerce la vice-présidence du CA. Le CA est composé de vingt-trois administrateurs, dont treize représentants de la CA d'Alès et quatre représentants des locataires (*cf. annexe 7.1*). Le CA a tenu en moyenne sur les trois dernières années 2016-2018 entre trois et quatre réunions par an, avec un taux de participation moyen de 89 %. Il est correctement informé des activités de l'OPH. La dernière visite de patrimoine des administrateurs a été organisée en 2015 par le vice-président du CA. Compte tenu des évolutions intervenues, tant en matière de production neuve qu'en matière de maintenance et de rénovation urbaine, une nouvelle visite serait bienvenue. Le maire ou le sous-préfet assistent en principe aux réunions du CA et de la CAL. Les décisions relatives au regroupement d'offices de moins de 12 000 logements⁵, dont Logis Cévenols fait partie, devraient intervenir après les élections municipales de 2020.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation de l'Office est présentée dans l'organigramme joint en annexe 7.2. Elle est caractérisée par un service de gestion Proximité important qui comporte 64 collaborateurs compte tenu du nombre élevé de gardiens (41) affectés dans les six secteurs de proximité, au sein desquels travaillent également les chargées de clientèle (*huit salariées*). L'organisation de ce service n'a pas été modifiée depuis le dernier rapport de la Miilos.

Lors de sa séance du 16 mai 2018, le CA a acté le départ du DG, M. Jean-Luc Garcia, au 30 septembre 2018, qui était en poste depuis douze ans. La fin de sa collaboration a été matérialisée par une rupture conventionnelle en date du 7 septembre 2018, conforme aux articles L. 421-12-2 et R. 421-20-7 en ce qui concerne l'indemnité spécifique de départ. L'attention de l'organisme est cependant attirée sur le strict respect des montants de part forfaitaire et variable : en effet, pour un montant global identique, la part forfaitaire versée a été supérieure à ce qu'elle aurait dû être et inversement la part variable inférieure.

L'intérim a été assuré du 30 septembre 2018 au 30 juin 2019 par M. Philippe Curtil, DG adjoint depuis le 20 juin 2016. Une nouvelle décision du CA en date du 26 juin 2019 l'a nommé à la fonction de DG, elle a précisé ses conditions de rémunération conformément aux prescriptions de l'article R. 421-20-1 du CCH.

La croissance des effectifs sur la période analysée (+ 3 % - *cf. § 6.2.1*), même si elle est inférieure à l'augmentation du patrimoine de l'OPH (+ 9,4 %), engendre des coûts de personnel élevés (+ 24 %) : l'organisme doit veiller à les maîtriser. Le taux d'absentéisme en 2018 (7,8 %) a diminué depuis 2016 (8,3 %) du fait de l'absence de congés de longue maladie qui représentaient 34 % des absences en 2016 et le quart en 2017. En revanche les congés maladie ordinaire ont augmenté en proportion (73 % en 2018 pour 46 % en 2017). Au global, le taux d'absentéisme en 2018 se situe à 6,6 % pour l'ensemble des OPH⁶. Le pourcentage de masse salariale formée sur la période sous revue a augmenté de 2 à 2,6 % pour 2,89 % sur l'ensemble des OPH. Le nombre de jours de formation a quasiment doublé (435 jours), soit presque quatre jours par agent formé.

Le management aux différents échelons hiérarchiques permet à l'organisme de fonctionner de manière satisfaisante : comité de direction hebdomadaire auquel participent les dix cadres de l'office, matérialisé par des relevés de décisions, réunion mensuelle du responsable proximité avec les gestionnaires et de la

⁵ Selon art. L. 423-2 du CCH

⁶ Source : rapport de branche des OPH en 2018.

responsable Maîtrise d'ouvrage avec les chargés d'opérations, cette réunion étant retranscrite par courriel sur l'intranet. Des fiches de revue de projet et de réunions de chantiers sont également rédigées.

Des efforts concrétisés par la création de fiches de procédure ont été observés sur la période contrôlée depuis le dernier rapport de la Miilos. Néanmoins, ces efforts doivent être poursuivis avec la rédaction de nouvelles fiches (*régularisation des charges, procédure de contrôle en cas de changement de RIB, montage et suivi d'opérations*) ou leur mise à jour (*mode de sélection des demandeurs de logement social – cf. § 4.2.3.1, mise en habitation*).

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, l'organisme a été soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 jusqu'au 1^{er} avril 2016, puis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015⁷ et enfin, depuis le 1^{er} avril 2019, au code de la commande publique (cf. *ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018*).

L'OPH a rédigé en mai 2018 un guide de procédure interne des marchés publics décrivant notamment les seuils internes et réglementaires applicables. L'office devra mettre à jour ce guide afin de tenir compte du nouveau code de la commande publique. La composition de la commission d'appels d'offres (CAO) a été modifiée par délibération du CA en date du 17 mai 2017, conformément aux prescriptions du décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique, dont la composition de la CAO dans les OPH. La CAO se compose depuis cette date de trois membres titulaires, dont le président du conseil d'administration, et trois membres suppléants, dont le vice-président du CA. Il est tenu par ailleurs un tableau des échéances des marchés afin d'en prévoir le renouvellement à terme. Les marchés publics examinés n'appellent pas d'observation.

2.3 CONCLUSION

Un nouveau directeur général a été nommé en 2019. Compte tenu de la délégation de compétence consentie par le CA au Bureau, l'activité de ce dernier est importante et il participe pleinement à la prise de décisions du CA. Certaines procédures restent à formaliser.

⁷ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, l'OPH est propriétaire de 6 005 logements familiaux entièrement conventionnés et 82 équivalents-logements répartis en un foyer pour personnes âgées géré par le centre communal d'action sociale (CCAS) d'Alès et une résidence sociale gérée par une association. Ce patrimoine de 40 ans se situe dans la moyenne d'âge des logements conventionnés des OPH en France (39,7 ans⁸). L'office détient également à fin 2017 160 locaux commerciaux, 992 garages et parkings et 21 logements de fonction au profit des gardiens.

Tableau 1 - Patrimoine

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	6 005	0	0	6 005
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	82	0	82
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	6 005	82	0	6 087

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Source : états réglementaires au 31/12/2018

Le parc est situé à 92 % dans la CA d'Alès Agglomération, le reste du patrimoine étant situé à Nîmes (157 logements) et dans le Gard rhodanien (200 logements).

Le parc géré est composé à 93 % d'immeubles collectifs répartis en 127 groupes d'habitation dont onze comportent plus de cent logements et représentent 58 % du parc de l'organisme. 71 % des logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 31 logements en zone de revitalisation rurale (ZRR).

En 2017⁹, les anciens financements, avant mise en place des conventions d'aide personnalisée au logement (APL), représentent 66 % du parc de l'office, les logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) 21 %, en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) 12 % et en prêt locatif social (PLS) 1 %. Les logements de taille moyenne (T3 et T4) sont sur-représentés (81 % des logements), alors que 52 % des locataires de l'Office sont des personnes seules. Au 31 décembre 2013, une analyse de la demande de logements locatifs sociaux en Languedoc-Roussillon réalisée par la DREAL faisait déjà le constat d'un manque net de logements de type T1 et T2 dans la région par rapport à la demande exprimée. En 2017, le ratio demandes/attributions dans la CA d'Alès Agglomération était de 8 pour les logements de type 1 alors qu'il était de 4 pour les T2 et de 2 pour les T3 et T4.

⁸ Source : les offices en chiffres au 31 décembre 2017

⁹ Source : RPLS au 1^{er} janvier 2017

3.1.2 Vacance et rotation du parc

Le taux de vacance au 1^{er} janvier 2018¹⁰ est très élevé à l'office (13,6 %) en comparaison des données régionales (5,1 % pour la région Occitanie) et nationales (4,7 %¹¹), comme le montre le tableau ci-après. Il a progressé de 1,9 points sur la période. Ce taux élevé est dû à un taux de vacance de plus de trois mois également élevé (12,2 % pour 1,7 % en région et 1,4 % pour la France¹²). Ces chiffres sont à corréliser à la faible tension de la demande. En effet, la tension dans la Communauté d'agglomération (CA) Alès Agglomération se situe en classe 2 sur les 4 répertoriées dans le département, cent communes sur les 353 relevant des classes 1 et 2. Pour l'année 2016, la CA d'Alès affiche le ratio le plus faible du département en matière de demandes de logement par rapport aux attributions réalisées : il s'élève à 2,3, le ratio moyen pour Logis Cévenols s'établissant à 4 sur une échelle allant jusqu'à 12¹³ en fonction des résidences. Compte tenu du nombre important de logements vacants (342 logements à louer et 337 à démolir)¹³, l'office fait réaliser les remises en état des logements après la CAL et après visite des attributaires dans l'objectif de ne pas grever le budget travaux. Les tableaux de bord de l'année 2018 jusqu'en mai 2019 indiquent un pic de vacance hors projet de démolition en fin d'année et une baisse en milieu d'année (de 7,12 % à 5,90 %). L'office doit poursuivre ses actions afin de lisser la vacance au taux plancher estival, puis en baisser le taux pour se mettre au niveau des références régionales.

Tableau 2 – Evolution de la vacance physique

Vacance au 1er janvier	2015	2016	2017	2018	Occitanie	France
Taux de vacance global	11,7%	12,6%	13,0%	13,6%	5,1%	4,7%
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	10,8%	11,6%	11,7%	12,2%	1,7%	1,4%
Taux de vacance commerciale (hors vacance technique)	6,4%	6,1%	6,6%	7,1%	1,7%	1,5%
Taux de vacance technique	6,2%	6,2%	6,6%	6,4%	1,9%	1,9%

Source : RPLS 2018 pour les données régionales et métropolitaines

Source : RPLS au 1er janvier de chaque année pour l'organisme

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

L'Office a opté pour une remise en ordre de ses loyers dès la première CUS. La comparaison avec les données régionales et métropolitaines au 1^{er} janvier 2018 fait apparaître que les loyers pratiqués par l'Office au 1^{er} janvier 2019 y sont nettement moins élevés.

Tableau 3 – Distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Logis Cévenols	6 005	4,24	4,83	5,42
Références région Occitanie	263 752	4,80	5,50	6,30
Références France métropole	4 285 771	4,80	5,60	6,50

Sources : données organisme au 1er janvier 2019 - Données RPLS au 1er janvier 2018 région Occitanie et France métropolitaine

De 2015 à 2019, les augmentations annuelles de loyers pratiqués pour les locataires en place ont été inférieures ou égales à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Dans sa délibération du 25 octobre 2017, le CA

¹⁰ Source : organisme

¹¹ Source RPLS au 1^{er} janvier 2018

¹² Source : infocentre Numéro Unique - décembre 2016

¹³ Tableau de bord de l'organisme –Avril 2019

avait acté une augmentation de 0,75 % des loyers par application de l'IRL pour 2018. Il n'a pas pris de décision modificative, mais aucune hausse de loyer n'a été appliquée en 2018.

Tableau 4 – Hausse des loyers pratiqués

Augmentation annuelle des loyers	2016	2017	2018	2019
Hausse annuelle	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,25%
Augmentation maximale autorisée (1)	0,02%	0,00 %	0,00 %	1,25%

(1) Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'art. 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

L'étude des loyers pratiqués en 2019 a mis en évidence six dépassements des loyers maximums autorisés (non conforme aux montants de la remise en ordre des loyers consignés dans la convention d'utilité sociale au titre de la remise en ordre les loyers maximaux). Ces dépassements concernent des logements PLUS dont les loyers pratiqués dépassent de 0,80 à 2,00 € (0,3 à 0,7 % du montant des loyers). L'Office a modifié sa procédure de contrôle du quittancement pour éliminer tout risque de dépassement et a transmis à l'ANCOLS les avis d'échéance des occupants concernés. Il doit en parallèle procéder au remboursement des locataires concernés, cette démarche étant sans préjudice de toute action contentieuse qui pourrait être initiée par les locataires.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'enquête SLS est confiée à un prestataire en fonction d'un marché qui prendra fin avec l'enquête SLS de 2020. Celle-ci est chargée sur un module du progiciel qui calcule automatiquement les montants de SLS à quittance. La liste des locataires en dépassement supérieur à 120 % des plafonds de revenus est vérifiée. Des relances sont effectuées auprès des locataires défaillants afin d'éviter le paiement du SLS forfaitaire pour non-réponse. Les dossiers en anomalie sont suivis au niveau de la direction générale. Le quittancement intervient en janvier de l'année. Aucun locataire n'a été détecté en dépassement de 150 % des plafonds de ressource PLS deux années consécutives.

Tableau 5 – Evolution du SLS

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (de décembre...)	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires enquêtés	1 275	3 358	483	507	515
Nombre de locataires assujettis	13	17	17	18	27
dont Nbre de SLS forfaitaire pour non réponse	8	3	2	1	1
Montant du SLS de décembre(en euros)	2 048	847	684	403	1 455
Montant des loyers (hors charges) de décembre des locataires assujettis au SLS	3 614,91	5 762,75	6 048,70	6 097,14	9 804,33

Source : organisme

3.2.3 Réduction de loyer de solidarité (RLS)

La RLS a été introduite dans le cadre de la loi de finances pour 2018. Elle a été mise en œuvre par l'OPH en juin 2018 pour une durée indéterminée, avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018, et a donc été appliquée en 2019. Les données relatives à la RLS sont transmises mensuellement par la caisse d'allocations familiales (CAF) à l'OPH. En septembre 2019, trois locataires ne bénéficiant pas de l'APL se voient néanmoins appliquer la RLS. À l'inverse, 406 allocataires de l'APL ne perçoivent pas la RLS.

3.2.4 Charges locatives

La régularisation des charges locatives est effectuée par une personne à la direction financière en lien avec la direction des ressources humaines et le service de proximité, s'agissant de l'information relative aux rémunérations récupérables des gardiens. Une réunion est organisée entre les services concernés en amont de la livraison d'une opération pour déterminer un niveau de provision le plus réaliste possible. Deux ajustements

de provisions sont opérés par année en janvier et en septembre en fonction de l'état de la connaissance de l'office des charges réellement constatées. Le contrôle a porté sur l'exercice 2018.

D'une manière globale, la démarche mise en place a permis une régularisation des charges en juillet 2019. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*TEOM*) est appelée en provision dès la mise en service d'une résidence. N'étant due qu'au 1^{er} janvier de l'année suivante, la *TEOM* ne devra être appelée par l'office qu'à compter de cette date. Le décompte individuel adressé au locataire devra mentionner la possibilité de consulter les factures justificatives portant sur les charges locatives pendant une durée de six mois à compter de sa notification. L'office devra mettre en place une démarche lui permettant de procéder à la régularisation de charges pour l'ensemble des locataires partis et non uniquement pour ceux qui en font la demande. Le montant des charges moyen est de 13,30 euros par mètre carré de surface habitable en 2018, stable par rapport à 2016 et 2017. Hors ascenseur, chauffage et eau individuelle, il ressort à 9,10 euros, niveau satisfaisant.

3.3 CONCLUSION

La vacance de logements est importante compte tenu du nombre important des démolitions programmées. Toutefois l'organisme s'est mis en ordre de marche pour les logements à relouer hors projet de démolition pour en réduire la vacance. L'OPH a opté à l'occasion de la signature de la CUS de 1^{ère} génération pour une remise en ordre des loyers qui continue d'être correctement calculée pour les conventions APL concernées¹⁴. Les loyers facturés sont attractifs. La réduction de loyer de solidarité est également bien appliquée. La régularisation des charges locatives est globalement satisfaisante ; quelques points (*provisions sur TEOM, mention sur décompte individuel, régularisation pour les locataires partis*) sont à améliorer.

¹⁴ En vigueur au 1er janvier 2005

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête d'occupation du parc social (OPS) de l'OPH a été remplie en 2018 par 86 % des locataires, chiffre qui se situe dans la moyenne des réponses par rapport au département (87,4 %) et à la région Occitanie (84,4 %). Les chiffres de l'organisme sont sensiblement identiques pour 2016 et 2018. En 2018, ils se situent généralement dans la moyenne entre les références du département et celles de la région, mais on note un nombre de familles à revenus supérieurs aux plafonds de ressources plus faible pour Logis Cévenols (4,7 %) que pour le département (5,2 %) et la région (7,2 %), ce qui dénote une moyenne de locataires moins favorisés. Les personnes seules sont sur-représentées (51,6 % *des occupants*) pour 38,3 % dans le département et 39,7 % dans la région.

Tableau 6 – Occupation sociale

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 % *	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Logis Cévenols 2016	35,7 %	73,0 %	5,0 %	64,3 %	21,4 %	50,1 %	7,5 %
Logis Cévenols 2018 (1)	32,1 %	72,6 %	4,7 %	64,3 %	21,0 %	51,6 %	7,7 %
Gard (1)	33,3 %	74,1 %	5,2 %	64,7 %	14,8 %	38,3 %	6,2 %
Occitanie (1)	28,5 %	69,0 %	7,2 %	60,2 %	22,7 %	39,7 %	7,5 %

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

Source : base de données Ancols/enquêtes OPS 2016 et 2018

(1) Données non apurées

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le suivi de la clientèle s'effectue dans un premier temps jusqu'à la commission d'attribution des logements (CAL) au service de la CAL, constitué de deux agentes. A l'issue de la CAL, les dossiers des candidats attributaires sont transmis aux chargé-e-s de clientèle répartis sur les six secteurs géographiques du patrimoine, situés à Alès. Ces dernier-e-s suivent la vie du bail jusqu'à la radiation du dossier qui intervient à leur niveau.

Les demandes de logement sont réceptionnées à l'accueil, qui vérifie la constitution des dossiers (*pièces d'identité, revenus, ...*). Elles sont ensuite enregistrées en interne au secrétariat de direction, puis transmises au service de la CAL qui les met sur le système national d'enregistrement (SNE). Sur les trois dernières années, ce service a ainsi enregistré 1 219 demandes en 2016, 961 en 2017 et 3 079 en 2018, cette dernière année ayant vu un élargissement des critères de rapatriement des demandes depuis le SNE. Du fait de cet élargissement, le stock des demandes s'est établi en 2018 à 4 436 dossiers, alors qu'il s'élevait à 1 708 demandes en 2016 et à 1 486 en 2017.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Dans sa politique d'attribution des logements telle que prévue au règlement intérieur (RI) de la CAL, l'OPH s'astreint à favoriser la mixité sociale, en rappelant la priorité des publics relevant du droit au logement opposable (DALO) et des publics tels que définis à l'article L. 441-1 du CCH.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le règlement intérieur de la CAL, élaboré en 2014, ne contenait pas les dispositions réglementaires récentes. Le CA en a validé la refonte lors de sa délibération du 21 octobre 2019 afin de se conformer aux évolutions, et notamment :

- ▶ au décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 prévoyant la mise en en ligne du RI de la CAL sur son site intranet (art. R. 441-9-IV du CCH) ;
- ▶ au décret n° 2015-523 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur : ce texte prévoit notamment les différentes décisions pouvant être rendues par la CAL ;
- ▶ au décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant sur diverses dispositions en matière de demande et d'attribution de logement social ;
- ▶ au décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 (article 20) portant sur la composition de la CAL.

L'office a publié en parallèle le nouveau règlement intérieur (RI) de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) sur son site internet. Ce nouveau règlement mentionne dans son article 10 les cas particuliers que la commission examine sur lesquels l'ancien RI était muet.

Les données fournies par l'OPH sur la période 2015-2018 montrent un délai moyen d'attribution de sept mois (*dix mois pour le Gard¹⁵*) et un délai médian de trois mois, le délai anormalement long se situant à 36 mois (*cf. tableau ci-après*). Le taux de mobilité¹⁶ est assez stable sur les années 2014 à 2017 (*8,5 % au 1^{er} janvier 2017*). Il se situe en deçà du taux de mobilité au 1^{er} janvier 2017 de la région Occitanie (10,7 %) et pour la France entière (9,4 %).

Tableau 7 – Délais d'attribution

Délai d'attente	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<36 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions (1)	965	453	350	313	41	6	2
Pourcentage	45,3 %	21,3 %	16,4 %	14,7 %	1,9 %	0,3 %	0,1 %

(1) Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux
Source : calcul d'après un échantillon de 2 130 attributions de logements familiaux entre 2015 et 2018

Le service du secrétariat de la CAL tient un état journalier de la disponibilité par logement depuis la date de la vacance jusqu'à la date de rendez-vous pour signer l'état des lieux entrant, ce qui lui permet de disposer en temps réel des logements pouvant être proposés à la location. Cet état reprend à l'ouverture du fichier les données du progiciel de gestion locative. Il existe une fiche de procédure relative à la gestion de la demande établie en janvier 2017, mais elle ne détaille pas la façon dont les dossiers sont sélectionnés. Le secrétariat de la CAL, après recherche sur le site du SNE, sélectionne les demandes selon quatre critères principaux :

- ▶ publics prioritaires (DALO, ménages défavorisés au sens de l'article L. 441-1 du CCH) ;
- ▶ adéquation entre la composition familiale et la taille du logement ;
- ▶ adéquation des ressources mensuelles avec le montant du loyer ;
- ▶ ancienneté de la demande.

¹⁵ Source : Observatoire de l'habitat 2017 – ADIL – Chiffres clés

¹⁶ Source RPLS

Ces critères gagneraient à être intégrés dans la fiche de procédure pour une meilleure traçabilité du travail de recherche des candidats, et par ailleurs, faisant partie de la politique d'occupation du parc, ils pourraient être clairement affichés comme tels.

L'examen des documents présentés a permis d'établir que les procès-verbaux de CAL ne détaillent pas les motivations des attributions. 64 dossiers ciblés¹⁷ ont été sélectionnés sur la période 2015-2018, dont 17 logements financés en PLUS concernaient l'opération nouvelle « Delaune » à Alès. L'examen détaillé de ces 64 dossiers d'attribution de logements, à partir de 2 131 attributions réalisées entre 2015 et 2018, a mis en évidence onze attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*). Onze dépassements de plafonds de ressources ont été relevés, allant de 8 % (*plafond PLUS*) à 67 % (*plafond PLAI*). L'office doit s'attacher à vérifier la complétude des dossiers d'attribution de logement et leur recevabilité en ce qui concerne notamment les plafonds de ressources des demandeurs.

Lors du contrôle, il a été constaté qu'un décompte de surface utile n'est pas remis aux locataires lors de leur entrée dans le logement (non conforme à l'article R. 353-19 du CCH). À la demande de l'ANCOLS, l'OPH s'est rapproché de son fournisseur de logiciels afin de faire éditer ce document. L'organisme a toutefois précisé que le décompte ne pourra être édité que pour les logements récents dont la construction est postérieure à la CUS 2011-2016, la base de données ne contenant pas les données par pièce en surface utile pour les logements construits antérieurement.

Sur la période observée, cinq baux ont été signés en faveur de locataires relevant du dispositif du droit au logement opposable (*DALO*) et trente-six à des publics défavorisés au sens de l'article L. 441-1 du CCH, soit une moyenne de dix logements par an. La convention de réservation de logements par l'État au bénéfice de publics prioritaires conclue avec l'OPH ayant fixé un objectif de neuf ménages à reloger par an sur la période 2017-2018, l'objectif a été rempli.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2018, la part des logements non réservés (79,2 %) est majoritaire, ce qui laisse une marge d'attribution importante à l'office. Pour ces 79,2 %, le service CAL recherche les demandes sur le site internet du SNE (*cf. supra*).

Tableau 8 – Logements réservés		
Réservataires	Nombre de logements réservés (2018)	Logements réservés (% du parc)
État	1 172	19,5%
Communes et collectivités territoriales	1	0,0%
Action Logement	80	1,3%
Autres (<i>Défense</i>)	1	0,0%
Contingent propre (<i>non réservé</i>)	4 751	79,2%
TOTAL	6 005	100,0%

4.3 QUALITE DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gardiennage

Le gardiennage est assuré par une équipe de 41 gardiens répartis sur six secteurs couvrant l'ensemble du patrimoine. Chacun a la charge en moyenne de 160 logements. Ils sont placés sous l'autorité du gestionnaire de patrimoine. Deux agents d'entretien positionnés sur le secteur Grande Couronne complètent le dispositif

¹⁷ Certains dossiers étaient susceptibles de présenter des irrégularités.

pour l'entretien des espaces extérieurs. Enfin, un service Régie composé de trois salariés intervient également sur le parc en complément. Les gardiens sont dotés de tablettes qui leur permettent notamment d'établir les états des lieux entrants et sortants, d'effectuer les visites conseil avant libération du logement et de vérifier la traçabilité des réclamations (cf. § 4.3.3).

4.3.2 Visite de patrimoine

La visite (cf. annexe 7.3) a porté à la fois sur le parc alésien et sur les communes du département dans lesquelles l'OPH détient du patrimoine. Elle n'a pas fait l'objet de remarque particulière, les parties communes et les abords sont correctement entretenus, à l'exception de la tour n° 23 du programme des « Cévennes » à Alès où l'office est confronté à des difficultés persistantes. Le trafic de substances illicites rend la sécurité des personnes incertaine et a nécessité l'accompagnement du gardien pour une visite matinale à la première heure « accompagnée ». Dans ce bâtiment, les vitres de la porte d'entrée de l'immeuble sont cassées et protégées avec du plastique, des inscriptions constellent les murs de l'entrée : « Bienvenue à la Tour d'Alès », « 2^{ème} étage » « Interdit client ascenseur », « Pas de lunette, pas de casquette, pas de sac », cette mention répétée plusieurs fois, et au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble, côté intérieur « À bientôt, merci ». Ces inscriptions sont évocatrices du trafic illicite pratiqué.

4.3.3 Réclamations

La traçabilité des réclamations est assurée au travers d'un logiciel intégré aux tablettes des gardiens, auquel les équipes techniques et le directeur général ont accès. Elles sont suivies par secteur et font l'objet d'un point par quinzaine avec les gestionnaires de proximité. Le budget en est suivi sur un tableau de bord retraçant par thématique le cumul des réclamations enregistrées sur les douze derniers mois, les trois postes les plus importants étant la plomberie/sanitaire (25 %), la menuiserie/serrurerie (14 %) et le chauffage/chauffe-bains/ventilation (12 %). Ce tableau indique également les délais de clôture des incidents : 75 % des réclamations sont clôturées sous quinzaine, 3 % au-delà de trois mois.

4.3.4 Enquêtes de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction a été conduite par un prestataire en avril 2019, le même depuis 2013. Elle indique globalement une diminution du nombre de locataires très satisfaits par rapport à la précédente enquête de 2017 (35,3 % contre 37,8 %), même si la satisfaction globale (très satisfaits et satisfaits) augmente légèrement (85,5 contre 85,4 %). Ce pourcentage se situe néanmoins au-dessus du référentiel du prestataire (82 %). En ce qui concerne les logements, l'indice d'insatisfaction principal concerne, notamment aux Prés Saint-Jean, les isolations phonique et thermique pour lesquelles respectivement 43 % et 32 % des locataires ne sont pas satisfaits. La qualité des travaux est également mise en cause avec une baisse de la satisfaction de 2,3 points, même si l'indice de satisfaction se situe au-dessus du référentiel prestataire (86 % contre 79 %). Près du quart des occupants se plaignent du fonctionnement des ascenseurs (*baisse de satisfaction de huit points en deux ans, de 85 % à 77 % - cf. § 5.4.4.3*), dont l'organisme devra se préoccuper.

L'indice de satisfaction sur les horaires d'ouverture des bureaux est passé de 80 à 66 %. Pourtant, les bureaux des secteurs sont ouverts tous les matins et les après-midis sur rendez-vous. L'OPH travaille actuellement sur une ouverture des loges en fin d'après-midi au 1^{er} trimestre 2020 pour permettre d'accueillir les salariés. Par ailleurs les locataires apprécient davantage la clarté et la rapidité des réponses apportées à leurs sollicitations.

Les PV du CA ne mentionnent pas les retours des précédentes enquêtes de satisfaction. Seules les enquêtes internes auprès des nouveaux locataires font l'objet d'un encart dans le rapport annuel d'activité. À la demande de l'ANCOLS, l'enquête 2019 a été commentée lors de la séance du CA du 21 octobre 2019.

Malgré les réunions de concertation locative (cf. § 4.3.6), les occupants ont le sentiment d'être moins bien informés sur les travaux prévus dans leur résidence (baisse de neuf points entre 2013 et 2018). Il sera souhaitable d'augmenter le nombre de réunions dans les résidences où des travaux, notamment de reconstruction, réhabilitation ou gros entretien sont programmées. La qualité de vie dans le quartier, qui progresse de trois points en deux ans ne compense pas les préoccupations des locataires sur la qualité de vie au sein des résidences (baisse de cinq points depuis 2013 dans le parc ancien). Bien que les locataires expriment des mécontentements sur certains points de l'enquête, la mesure globale donne un résultat de bon niveau par rapport au marché.

4.3.5 Assurances

Un accord collectif a été signé le 9 mars 2016 avec les trois associations représentant les locataires (CLCV, CNL et UDIL). Cet accord permet à l'OPH de se substituer aux ménages défaillants après envoi de deux courriers simples, et une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. Le montant de cette assurance est ensuite porté sur l'avis d'échéance de l'occupant. Une information à ce sujet figure sur le site internet de l'OPH.

4.3.6 Concertation locative

Logis Cévenols a signé un nouveau plan de concertation locative (PCL) le 26 juin 2019 pour une durée de quatre ans avec les deux associations élues représentant les locataires (CNL et CLCV). Il prévoit la consultation d'un conseil de concertation locative (CCL), notamment sur la gestion des immeubles, les projets d'amélioration ou de démolition, les conditions d'habitat et de cadre de vie et les travaux à réaliser. Les moyens financiers prévus par la loi Égalité Citoyenneté (LEC) n° 2017-86 du 27 janvier 2017, soit deux euros par association, y figurent. Le CCL est présidé par le vice-président du CA¹⁸. Il est assisté du DG et de représentants de l'organisme. Conformément aux termes de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le CCL s'est réuni au moins deux fois par an¹⁹. Les procès-verbaux de séance font l'objet d'une validation au CCL suivant.

4.3.7 Politique en direction des personnes âgées

Lors de sa séance du 9 décembre 2015, le Bureau du CA a validé l'élaboration d'un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) pour mettre en conformité les établissements recevant du public (ERP). Un diagnostic a ainsi été réalisé sur les 117 ERP avant dépôt en préfecture le 10 décembre 2015. Les actions de mise en accessibilité prévoient l'échelonnement des travaux entre 2016 et 2024. Le tableau ci-après détaille les montants engagés au titre des différentes actions menées. Ils ont notablement augmenté depuis la mise en place de l'agenda d'accessibilité.

¹⁸ Également vice-président du Bureau, de la CAL et de la CAO, et président de la commission de prévention des expulsions

¹⁹ À l'exception de l'année 2018 marquée par le changement de DG : tenue d'un seul CCL

Tableau 9 – Logements accessibles

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (1)
Aménagements logements normes handicapés et HSS (2)	28 473,17	41 894,05	113 492,70	95 841,52	147 376,90	87 840,49
Agenda accessibilité		50 406,84			3 907,20	1 117,60
Aménagement halls d'entrée			53 759,50	32 577,14		
TOTAL	28 473,17	92 300,89	167 252,20	128 418,66	151 284,10	88 958,09

(1) au au 27/06/2019

(2) Habitat Seniors Services

en euros

Par ailleurs, un audit de situation relatif à l'obtention du label Habitat Seniors Services (HSS) a été réalisé en 2017 afin de renforcer la démarche de maintien à domicile des seniors. L'OPH vise un audit de certification en mars 2020.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La gestion des impayés est effectuée par deux chargées de contentieux et une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) au sein de la direction juridique ; les chargées de clientèle et les gardiens sont impliqués dans le précontentieux. Au-delà des lettres de relance et/ou contacts avec le locataire en situation d'impayés, l'office a mis en place un comité des impayés, composé de la directrice juridique, des chargées de clientèle et de la CESF, qui a pour objet d'examiner les dossiers, convoquer les locataires en audience de conciliation et décider du passage du dossier en phase contentieuse. Une commission de prévention des expulsions, composée du Vice-Président, de deux administrateurs et du directeur général décide de la mise en œuvre de l'assignation du locataire en impayé aux fins de résiliation du bail. Les créances irrécouvrables sont passées en non-valeur par le conseil d'administration sur proposition de la directrice juridique, après accord du directeur général et du directeur financier. Un tableau de bord détaillé sur les impayés est établi mensuellement.

L'analyse du taux de recouvrement s'appuie sur l'examen de l'évolution du taux réel de recouvrement qui se calcule tel qu'illustré par le tableau ci-dessous.

Tableau 10 – Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	2 859	2 713	2 402	2 505	2 497
Produits des loyers (1)	18 262	18 513	18 866	19 017	18 739
Récupération de charges locatives (2)	4 574	4 498	4 600	4 594	4 610
Quittancement (3)=(1)+(2)	22 835	23 011	23 466	23 611	23 348
Créances clients (N)	2 713	2 361	2 505	2 497	2 690
Pertes sur créances irrécouvrables	-322	-459	-183	-368	-362
Total encaissement (N) (4)	22 659	22 904	23 180	23 252	22 794
Taux de recouvrement (5)= (4) / (3)	99,2%	99,5%	98,8%	98,5%	97,6%
Valeurs de référence	98,8%	98,9%	98,8%	98,9%	98,7%

Il ressort un niveau de recouvrement correct jusqu'en 2017 inclus et une baisse de près d'un point en 2018. L'office explique cette situation par des absences conséquentes de personnel cette année-là ainsi que par l'acquisition à ICF Sud Est Méditerranée d'un patrimoine de 164 logements à Nîmes, comportant un niveau de dettes locatives important. Le tableau de bord des impayés communiqué par l'OPH montre de fait une amélioration du recouvrement à l'été 2019. Il conviendra cependant que l'OPH reste vigilant sur le volet financier des impayés.

Tableau 11 – Analyse des créances

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	18 262	18 513	18 866	19 017	18 739
Récupération de charges locatives (2)	4 574	4 498	4 600	4 594	4 610
Quittancement (3)=(1)+(2)	22 835	23 011	23 466	23 611	23 348
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	294	228	167	160	200
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	0	146	316	362	584
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	294	373	483	522	784
Locataires partis créances douteuses (7)	1 087	870	1 012	916	998
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	1 381	1 244	1 495	1 438	1 783
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0	0	0	0	0
Écart bilan annexe (10) = (11)-(8)-(9)	191	0	0	0	0
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	1 572	1 244	1 495	1 438	1 783
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	1 141	1 117	1 010	1 059	907
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	2 713	2 361	2 505	2 497	2 690
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	11,9%	10,3%	10,7%	10,6%	11,5%
<i>Valeurs de référence</i>	13,6%	13,6%	13,4%	13,5%	14,3%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	63	63	64	65	64
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	43	37	39	39	42
<i>Valeurs de référence</i>	50	50	49	49	52
Créances locataires partis / Créances totales	40,1%	36,9%	40,4%	36,7%	37,1%
<i>Valeurs de référence</i>	30,4%	32,7%	33,6%	34,2%	35,0%

Le tableau supra montre un niveau global de créances plutôt maîtrisé et inférieur de deux à trois points aux valeurs de référence sur la période analysée. En déduisant le quittancement du mois de décembre, non exigible au 31 décembre de l'année et qui représente 8,3 % (*un douzième*), le stock de créances impayés ressort à 3,2 % des loyers et charges appelés en 2018, niveau satisfaisant. Les créances sur les locataires partis dont la gestion nécessite une démarche ad hoc apparaissent un peu au-dessus des valeurs de référence ; l'office continuera de leur porter une attention soutenue. Hormis l'année 2014, le niveau de fiabilité de renseignement des états réglementaires est très correct avec une absence d'écart dans la décomposition des créances douteuses entre les annexes et le bilan.

4.5 CONCLUSION

L'OPH loge des publics défavorisés. Toutefois, la CAL doit veiller à vérifier la recevabilité des attributions réalisées, notamment pour les plafonds de ressources des candidats. Le service de gestion de proximité doit porter toute son attention à la qualité de vie des locataires de la tour n° 23 des « Cévennes ». Si la gestion sociale des locataires en impayé est satisfaisante, en revanche, l'office doit mieux maîtriser le volet financier.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP), élaboré en 2009, avait précédé la signature d'une convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016 signée le 30 juin 2011, qui a donné lieu à un bilan positif adressé à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) le 30 août 2017 : le nombre de logements financés par les services de l'État a atteint le taux de 118 %, et celui des logements mis en service le taux de 107 %.

L'OPH s'est doté d'un plan stratégique de patrimoine 2018-2026 (*délibération du CA en date du 20 décembre 2017*). Une actualisation a été présentée au CA le 26 juin 2019 pour mettre en œuvre les dispositions de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ce plan prévoit un scénario de base qui chiffre un plan global de travaux incluant les réhabilitations/résidentialisations, les démolitions et l'entretien courant et/ou renforcé à hauteur de 104,1 millions d'euros sur dix ans répartis de façon hétérogène selon les années en fonction des démolitions et restructurations envisagées : les montants annuels varient de 18,4 millions d'euros (*en 2020*) à 1,6 million d'euros (*en 2027*). Les postes les plus importants par type d'intervention concernent la réhabilitation/résidentialisation pour 49 % des dépenses, et les démolitions pour 12 %.

Après étude de plusieurs scénarios alternatifs, l'objectif final retenu est le suivant :

- ▶ respect de l'enveloppe programmée de 104,1 millions d'euros, soit 65,2 millions d'euros en réhabilitations, 28,3 millions d'euros en gros entretien programmé et maintenance et 10,5 millions d'euros en démolitions (*renovation urbaine incluse à hauteur de 54,6 millions d'euros*) ;
- ▶ production de 1 492 logements sur la période, pour un coût estimé à 190 millions d'euros ;
- ▶ vente de 49 logements sur la durée du PSP pour un produit de 2,6 millions d'euros.

Un projet de CUS 2019-2024 a été présenté le 26 juin 2019 au CA qui en a validé les orientations. Il a été adressé au préfet de région le 24 décembre 2019.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du patrimoine de l'organisme est retracée dans le tableau ci-après :

Tableau 12 – Evolution du patrimoine

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition en bloc	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	5 491	70	23	7	1	16	5 574	5,1 %
2015	5 574	34	43	0	2	51	5 598	0,4 %
2016	5 598	0	103	0	3	0	5 698	1,8 %
2017	5 698	46	0	0	5	42	5 697	0,0 %
2018	5 697	36	110	164	2	0	6 005	5,4 %
Total		186	279	171	13	109		9,4 %

Source : états réglementaires

En ce qui concerne l'offre nouvelle de logements, ceux construits en maîtrise d'ouvrage directe et acquis en bloc constituent la majorité des livraisons (54 %), les logements acquis en vente en l'état de futur achèvement (VEFA) constituant 44 % des mises en service. Avec les programmes à livrer entre 2019 et 2022, cette proportion évoluera vers un rééquilibrage des constructions neuves en faveur de la maîtrise d'ouvrage directe (45 %) pour 54 % d'acquisitions en VEFA (*total projeté à 1 035 logements*).

Pour les programmes à livrer après 2019, il est à noter que la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas était carencée lors du bilan 2016 au titre de l'article 55 de la loi SRU, avec un taux de logements sociaux de 4,93 % et 98 logements : elle sera bénéficiaire d'une opération projetée par l'OPH qui concerne la construction de 28 logements (*20 en PLUS et 8 en PLAI*).

En matière de rénovation urbaine, 1 836 logements seront concernés. Les postes principaux porteront à 29 % sur les réhabilitations/résidentialisations, 24 % sur les démolitions, et 19 % sur les réhabilitations seules.

5.2.2 Réhabilitations

Le tableau ci-après illustre la décomposition du coût total d'intervention sur le parc et permet d'observer que le coût de maintenance s'établit en 2018 à 18 % des loyers, soit environ 555 euros par logement, en diminution sensible par rapport à 2017 où il est égal à 657 €. En y ajoutant les travaux immobilisés sur le patrimoine, on arrive à un coût total d'intervention qui ressort à 1 142 € par logement, également en baisse au regard des années précédentes. Il reste cependant au niveau des valeurs de référence.

Tableau 13 – Coût d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	87,79	88,45	89,79	120,49	146,65
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	516,18	525,02	530,26	508,26	508,66
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 264,33	2 120,49	2 836,69	2 735,58	2 261,36
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	398,00	411,00	370,00	364,00	399,00
Maintenance locative en régie - Consommations	54,83	71,91	71,23	68,91	62,24
Coût de la maintenance (1)	3 321,14	3 216,86	3 897,97	3 797,24	3 377,91
Additions et remplacement de composants	2 386,09	3 797,47	6 133,35	6 554,45	3 574,79
Coût total d'intervention sur le parc (2)	5 707,22	7 014,33	10 031,32	10 351,69	6 952,70
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	5 532,00	5 556,00	5 780,00	5 779,00	6 087,00
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	600,35	578,99	674,39	657,07	554,94
Valeurs de référence	634,75	651,88	659,23	658,77	625,47
Loyers (5)	18 261,86	18 513,03	18 865,99	19 017,17	18 738,51
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	18,19%	17,38%	20,66%	19,97%	18,03%
Valeurs de référence	15,86%	16,40%	16,25%	16,29%	15,66%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 031,67	1 262,48	1 735,52	1 791,26	1 142,22
Valeurs de référence	1 014,79	1 073,91	1 111,23	1 106,95	1 135,73

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service Maîtrise d'ouvrage est composé de onze personnes, dont six chargés d'opérations (un spécialisé en production neuve, un en projet Rénovation urbaine), trois assistants techniques (dont l'un spécialisé sur le plan d'entretien du parc et l'un sur le gros entretien) et une secrétaire qui assiste la directrice du service, adjointe de ce service depuis 2013, et nommée à son poste actuel au départ de son prédécesseur en septembre 2018. Le service s'est étoffé d'un équivalent temps plein depuis le précédent contrôle de la MILOS. Outre la production et la rénovation, il est également chargé du suivi des conventions de réservation et des diagnostics techniques. Concernant l'organisation du service, certaines procédures ne sont pas écrites (montage des opérations en neuf ou en réhabilitation, réunions de chantier), ce qui avait déjà été relevé lors du précédent

contrôle de la MIILOS. Cependant, le CODIR hebdomadaire, tenu avec le DG et le service financier, cadence le développement de chaque opération aux différentes phases du projet. Les fiches d'opération et les comptes rendus de chantier nécessaires à la conduite du programme sont rédigés. La directrice du service, notamment au travers de points mensuels avec les chargés d'opération, passe en revue chaque projet et alimente le tableau de bord qui répertorie mois par mois l'état du patrimoine en nombre de logements, l'état des mises en service par résidence, également en nombre de logements ainsi que l'état des aliénations (*vente et démolition*). Ainsi organisé, le service est en capacité de réaliser ses projets propres, mais aussi ceux relatifs à la rénovation urbaine. Les nouvelles résidences font l'objet d'une démarche de certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale (HQE), elles sont livrées avec un label Habitat et Environnement et un label Qualitel. En matière de disponibilité foncière, l'organisme bénéficie de propositions des communes ou des promoteurs.

5.3.2 Analyse d'opération

Elle a porté sur la construction de la résidence « Les Romarins » à Alès de 36 logements (19 PLUS, 7 PLUS CD et 10 PLAI) intégrée au programme de rénovation urbaine. Le plan de financement prévisionnel initial de l'opération, fixé par la fiche analytique et technique (FAT) de l'ANRU en date du 31 janvier 2014, s'élevait à 3,32 millions d'euros TTC. Les travaux ont débuté le 19 mai 2016. Trois avenants sont intervenus en cours de chantier : un contentieux avec un riverain, la liquidation du titulaire du lot Gros Œuvre et la défaillance des titulaires des lots Cloisons et Peinture. Ces déconvenues ont entraîné un retard de livraison du programme de quatorze mois et un surcoût de 446 milliers d'euros. Par conséquent, le 21 juin 2018, le Bureau a adopté un plan de financement rectificatif qui tient compte des aléas du chantier et de la non prise en compte dans le financement initial de divers éléments (*démolition de dix-sept logements, passage de la TVA de 5,5 à 10 %, perte de la subvention du conseil régional de 133 milliers d'euros*). Ce plan a été chiffré à 3,79 millions d'euros TTC. Le prix de revient définitif a été arrêté le 23 novembre 2018 à 3,77 millions d'euros TTC avec une mise de fonds propres de 588 milliers d'euros. Le programme a été livré en décembre 2018. Les soldes des financements ont été encaissés en 2019. Compte tenu du contentieux intervenu pendant la construction, cette opération n'est pas représentative de la durée normale d'un chantier, puisque deux résidences dont l'autorisation d'emprunt a été validée le même jour ont été livrées en 2017 : « Delaune » (24 logements) et « Mercier » (22 logements).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Réhabilitations

Pour les trois dernières années les investissements ont porté :

- ▶ en 2016 : notamment sur l'amélioration de la performance énergétique dans différentes résidences (*les Roncières, les Aubépines, Rochebelle 100, les Genêts, Boulevard du Nord*), soit 347 logements et sur des traitements de façades (*Rue Jean Moulin, Les Prés Saint-Jean, le Grand Lavoisier*) ;
- ▶ en 2017 : notamment sur la poursuite des traitements de façades (Les Prés Rasclaux), les réseaux de chauffage (*Grand Rue Jean Moulin*) ;
- ▶ en 2018 : sur la poursuite de la réhabilitation des logements.

5.4.2 Entretien du patrimoine

L'entretien courant du patrimoine est assuré par le service de gestion de proximité. Chacun des gestionnaires de patrimoine est responsable d'un secteur. Le responsable du service de gestion de proximité les réunit mensuellement avec le responsable de la maintenance placé sous son autorité. Au sein des six secteurs, 41 gardiens, deux agents d'entretien et la régie comprenant un responsable et deux ouvriers qualifiés complètent le dispositif. Les gardiens sont équipés de tablettes. L'ensemble du service est appuyé pour le plan d'entretien et le gros entretien par les assistants techniques spécialisés du service de la maîtrise d'ouvrage.

Hors heures ouvrables, l'office a mis en place un service d'astreinte rémunéré à deux niveaux (gardien et cadre). Pendant les heures ouvrables, c'est l'accueil qui reçoit les appels sur un numéro vert.

5.4.3 Exploitation du patrimoine

5.4.3.1 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'OPH est concerné sur quatre programmes, dont certains en diffus, représentant 27 logements. Dans un logement d'un patrimoine collectif (*acquis en 2018*), des unités de classe 3 ont été relevées à la date du constat le 27 juillet 2018 sur une porte de dressing. L'OPH a accepté un devis pour traiter la présence de peinture au plomb le 16 septembre 2019.

5.4.3.2 Obligations liées à la recherche ou à la présence d'amiante

L'OPH a réalisé, parfois tardivement, les DTA des parties communes, entre 2002 et 2019. Il n'est pas à jour de ses obligations liées à la recherche et la présence d'amiante dans les parties privatives des logements (non conforme aux articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique). En effet, le repérage d'amiante en parties privatives était exigé au plus tard le 31 décembre 1999 (décret n° 96/97 du 7 février 1996). Cette non-conformité concerne seize programmes (2 481 logements). Néanmoins, l'office a signé en novembre 2016 un marché relatif à la recherche de la présence d'amiante dans les parties communes et privatives des logements collectifs de son patrimoine, qui prendra fin en novembre 2020. Sur les seules années 2017 et 2018 le coût des diagnostics s'est élevé à 493,1 milliers d'euros (cf. § 6.2.1).

5.4.3.3 Ascenseurs

L'OPH compte 82 ascenseurs répartis sur l'ensemble du parc. Les mises aux normes réglementaires et les contrôles techniques quinquennaux ont été effectués, à l'exception des quatre appareils de la résidence 505 au centre-ville. Le suivi du contrôle technique des ascenseurs n'est pas suffisant (*non conforme à l'article R. 125-2-4 du CCH*). Deux prestataires assurent l'entretien des ascenseurs, l'un historique, pour 75 appareils, l'autre sur des opérations plus récentes, pour six appareils. Le nombre de visites périodiques réglementaires s'élève à 8 à 9 par an. Pour le prestataire historique, il ressort que, sur dix-huit appareils, cinq (*situés à la résidence Les Roncières – 86 logements ou à la résidence Les Conilhères – 40 logements*) ne bénéficiaient pas du nombre de visites prévues, les maintenances effectives s'étalant de quatre à sept passages dans l'année 2018. L'OPH doit se montrer plus vigilant sur le suivi des prestations d'entretien des ascensoristes pour se mettre en conformité avec les exigences de sécurité à respecter pour les personnes et les appareils.

5.4.3.4 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés à 97 %. La performance énergétique est satisfaisante puisqu'elle est plus de deux fois supérieure aux références nationales pour les étiquettes A à C (85 % du patrimoine de l'OPH pour 39 % au niveau national).

Tableau 14 - DPE

Etiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné	TOTAL
Nombre de logements LOGIS CÉVENOLS	387	604	4 083	661	48	0	0	222	6 005
Pourcentage au 31/12/2018	7%	10%	68%	11%	1%	0%	0%	3%	100%
Références nationales 2017	2%	7%	30%	41%	15%	4%	1%	0%	100%

Source : Données RPLS 2019 pour 6 005 logements et RPLS 2017 pour les références nationales

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le conseil d'administration délibère annuellement sur la politique de vente aux locataires. Dans la CUS 2011-2016, l'OPH s'était engagé à vendre un logement par an. Il a tenu cet engagement puisque sur les seules années 2014-2018 (cinq ans), il a vendu treize logements, soit à des locataires-occupants, soit à des locataires de l'OPH. Le projet de vente de logements dans la nouvelle CUS est plus volontariste : il prévoit de vendre quatre logements par an. L'organisme mettra trois logements par an en commercialisation pendant les quatre premières années de la convention, et six sur les deux dernières années. Trois programmes de 49 logements au total ont été sélectionnés en raison de leur attractivité (*Conilhères, La Deroussine, La Prairie*).

5.6 RENOVATION URBAINE

Une convention de rénovation urbaine (RU) d'Alès a été signée le 9 décembre 2008 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Les travaux engagés sur les programmes des Prés Saint-Jean et des Cévennes ont amélioré ces quartiers. Ils ont donné lieu à la démolition de 223 logements et la réhabilitation de 402 logements aux Prés Saint-Jean, et à la démolition de 155 logements et la réhabilitation de 531 logements aux Cévennes. Le coût des travaux s'est élevé à 19,5 millions d'euros et l'investissement de l'OPH à 14,6 millions d'euros hors démolitions et reconstruction.

Dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), un protocole de préfiguration a été signé le 17 mars 2017. L'OPH en est signataire, 70 % de son patrimoine est situé en QPV et est concerné (*décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015*) : Prés Saint-Jean, Cévennes, Tamaris, Rochebelle, Cauvel, La Royale et le centre-ville d'Alès, qui sont des quartiers prioritaires de la ville (QPV), et où un tiers de la population de la ville réside. L'étude menée par Alès Agglomération et LOGIS CÉVENOLS sur les perspectives pour les Prés Saint-Jean propose des scénarios d'évolution du quartier à long terme (20 ans). De la réussite de sa transformation dépend en partie l'avenir d'Alès, capitale des Cévennes. Le président et le directeur général de l'OPH font partie de la direction de projet RU. Les travaux ont commencé le 13 octobre 2016 et devraient se terminer fin 2020. 148 logements ont déjà bénéficié d'une réhabilitation thermique dans le quartier des Cévennes, et les 50 logements de la résidence du Moulinet ont obtenu le label bâtiment basse consommation (BBC) Rénovation. Le plan prévoit enfin la rénovation thermique de 532 logements avec un label BBC.

Sur la totalité du projet NPNRU d'Alès, l'office a chiffré sa participation à hauteur de 37 % (68 millions d'euros). Ce projet prévoit la déconstruction de 546 logements et la réhabilitation de 928 logements. L'OPH est maître d'ouvrage de la démolition des 366 logements. Pour les immeubles Maupassant, Petit Lavoisier I et II, Chénier Sud et Nord, qui font partie des Prés Saint-Jean, le montant pris en charge par l'Office, à hauteur de 30 % des dépenses, s'élève à un million d'euros.

5.7 CONCLUSION

L'OPH a rempli ses engagements au regard de la CUS 2011-2016 avec un nombre de livraisons supérieur aux prévisions, caractérisé par une proportion importante de logements acquis en VEFA pour la construction. Les constructions à livrer d'ici 2022 verront un rééquilibrage au profit de la maîtrise d'ouvrage directe. Les montants consacrés aux interventions sur le parc existant sont en diminution par rapport aux années 2016 et 2017, mais restent au niveau des valeurs de référence. L'organisme devra veiller au respect du contrôle des ascenseurs indispensable pour assurer la sécurité des locataires.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la direction financière, composée de neuf personnes. La régularisation des charges locatives est effectuée par cette même direction. Le directeur financier participe au comité d'engagement avec le directeur général et la directrice de la maîtrise d'ouvrage. Chaque opération y est passée en revue. Il ressort des rapports intérimaires 2016 et 2017 du commissaire aux comptes que l'office doit notamment mettre en place une automatisation des fiches de suivi financières et comptables (FSFC) pour éviter les doubles saisies et leur tenue manuelle sur tableur ainsi qu'une procédure de contrôle en cas de changement de RIB d'un fournisseur. Au moment du contrôle de l'ANCOLS, l'automatisation des FSFC n'est pas encore mise en place.

Les comptes des exercices 2014 à 2018 ont été certifiés sans observation par le commissaire aux comptes (CAC), Audit Conseil Expertise, SAS, membre de PKF International. Ce dernier a été retenu par le CA du 14 mai 2019 pour la période 2019-2024 après consultation. Le cabinet Fidéa Contrôle SAS a été désigné CAC suppléant.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière rétrospective porte sur la période 2014-2018. Les données et ratios sont issus des états réglementaires Harmonia traités par l'outil Diag Fin OLS développé par l'ANCOLS. Le benchmark repose sur les données des OPH de Province.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur financier fondamental qui permet de déterminer la ressource qu'une entreprise tire de son cycle d'exploitation avant notamment la prise en compte de son mode de financement.

L'EBE de Logis Cévenols apparaît relativement stable sur la période sous revue (*cf. tableau 15*). Il ressort à 7,2 millions d'euros en moyenne annuelle, soit environ 38 % du chiffre d'affaires. La rentabilité de l'exploitation reste cependant en-deçà des valeurs de référence sur l'ensemble de la période, en raison notamment d'une forte vacance de logement. La baisse en volume des loyers en 2018, liée en partie à l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) égale à 1 056 milliers d'euros, est compensée par le système de péréquation à hauteur de 382,5 milliers d'euros.

Les produits de la gestion locative constituent la ressource principale de l'exploitation d'un organisme de logement social. Ils se caractérisent par le niveau des loyers quittancés et l'importance de la vacance et des impayés. Les pertes induites par ces deux facteurs n'ont pas le même positionnement dans le temps : la vacance affecte directement l'EBE car elle vient minorer la masse globale des loyers quittancés et des charges récupérées tandis que les impayés ne dégradent l'EBE qu'une fois que l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances ; du quittancement initial à cette admission en non-valeur (pertes sur créances irrécouvrables), il peut s'écouler un certain délai pendant lequel la créance est « stockée » en principe dans le compte de clients douteux.

La perte financière pour vacance de logements (source office) est de 3 125,1 k€ en 2018 (15,8 % des loyers), et de 3 107,3 en 2017 (16,3 %). Elle est très élevée (cf. § 3.1.2).

Le coût des impayés est de 1,9 % des loyers en 2018 et de 1,6 % de la quittance. C'est un point de vigilance pour l'office (cf. § 4.4).

Tableau 15 – Evolution des principaux indicateurs de l'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	18 262	99,2%	18 513	99,9%	18 866	99,5%	19 017	100,1%	18 739	95,2%
Écart de récupération de charges	-145	0,8%	-316	1,7%	-267	1,4%	-318	1,7%	-345	1,8%
Produits des activités annexes	297	1,6%	327	1,8%	360	1,9%	294	1,5%	901	4,6%
Péréquation RLS									382	1,9%
Chiffre d'affaires	18 414	100,0%	18 524	100,0%	18 959	100,0%	18 993	100,0%	19 677	100,0%
Ventes d'immeubles	0		0		0		0		0	
Production stockée	0		0		0		0		0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0		0		0	
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		0	
Production immobilisée					0		158		248	
Produit des activités	18 414		18 524		18 959		19 151		19 925	
Coût personnel (hors régie)	-3 329	18,1%	-3 524	19,0%	-3 840	20,3%	-3 812	20,1%	-4 133	21,0%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 301	7,1%	-1 364	7,4%	-1 463	7,7%	-1 853	9,8%	-2 092	10,6%
Coût de gestion	-4 631	25,1%	-4 889	26,4%	-5 303	28,0%	-5 665	29,8%	-6 091	31,0%
Charges de maintenance (y.c régie)	-3 321	18,0%	-3 217	17,4%	-3 898	20,6%	-3 797	20,0%	-3 378	17,2%
Cotisation CGLLS			-20	0,1%	-181	1,0%	-86	0,5%	-227	1,2%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-2 726	14,8%	-2 700	14,6%	-2 278	12,0%	-2 371	12,5%	-2 335	11,9%
<i>Valeurs de référence</i>		12,0%		12,1%		12,0%		11,9%		12,3%
Créances irrécouvrables	-322	1,7%	-459	2,5%	-183	1,0%	-368	1,9%	-362	1,8%
Excédent brut d'exploitation	7 414	40,3%	7 240	39,1%	7 115	37,5%	6 864	36,1%	7 532	38,3%
<i>Valeurs de référence</i>		45,0%		44,2%		43,4%		43,4%		42,6%
CAF courante	6 141	33,4%	6 025	32,5%	6 142	32,4%	5 672	29,9%	6 333	32,2%
<i>Valeurs de référence</i>		34,3%		34,6%		35,6%		36,0%		35,8%
CAF brute	7 451	40,5%	6 665	36,0%	6 988	36,9%	5 866	30,9%	7 052	35,8%
<i>Valeurs de référence</i>		36,8%		37,0%		37,4%		38,2%		37,8%
Remboursement des emprunts locatifs	3 979	21,6%	4 393	23,7%	3 895	20,5%	4 465	23,5%	5 442	27,7%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Autofinancement net HLM (a)	3 471	18,9%	2 273	12,3%	3 093	16,3%	1 400	7,4%	1 610	8,2%
<i>Valeurs de référence</i>		12,4%		12,2%		11,9%		11,7%		10,6%
Total des produits financiers (cptes 76) (b)	88		103		150		124		106	
Total des produits d'activité (cptes 70) (c)	23 132		23 338		23 826		23 905		24 249	
Charges récupérées (cptes 703) (d)	4 574		4 498		4 600		4 594		4 610	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) = (b+c-d)	18 647		18 943		19 376		19 435		19 745	
Ratio d'autofinancement net HLM en % (a) / (e)		18,6%		12,0%		16,0%		7,2%		8,2%
<i>Valeurs de référence</i>		11,9%		11,8%		11,4%		11,3%		10,2%

La CAF courante résulte de l'EBE après la prise en compte des autres charges et produits d'exploitation et des intérêts sur financements locatifs. Elle ressort, à l'image de l'EBE, sur une tendance stable sur la période mais là encore en-deçà des valeurs de référence. L'analyse de la politique d'endettement (cf. paragraphe 6.2.2) montre la nécessité de son pilotage attentif pour les années à venir.

A partir de la CAF courante, on arrive à la CAF brute (PCG) en intégrant les éléments financiers divers, les autres charges et produits exceptionnels et l'impôt sur les bénéfices. Elle subit quelques variations sur la période en raison pour l'essentiel de l'impact d'éléments exceptionnels. La CAF brute est principalement utilisée pour le remboursement des emprunts et les investissements pour le développement et réhabilitation du patrimoine.

Le niveau élevé des produits annexes en 2018 correspond à la vente des certificats d'économie d'énergie relatifs aux opérations de réhabilitation réalisées sur les années précédentes.

L'office met en œuvre correctement les mesures fiscales liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : en 2018, 69,7 % du parc sont situés en QPV et bénéficient à ce titre de l'abattement de 30 % (776,5 milliers d'euros en 2018) ; des dégrèvements pour travaux et vacants ont été aussi obtenus pour 606,5 milliers d'euros en 2018.

L'autofinancement net HLM qui résulte de la CAF brute après déduction du remboursement des emprunts locatifs permet d'avoir une indication sur les risques de défaut de paiement de l'office. Bien qu'en forte diminution en 2017 et 2018, l'autofinancement net HLM reste au-dessus des seuils d'alerte fixés par l'article R 423-9 du CCH (0 % sur un an ou 3 % en moyenne sur les trois dernières années).

La rentabilité de l'exploitation est notamment impactée par le niveau des coûts de gestion. Le tableau ci-après montre la décomposition du coût de gestion normalisé, établi par l'Ancols. Il est composé des coûts de personnel et des autres charges externes, hors les cotisations et la mutualisation CGLLS.

Tableau 16 – Evolution des coûts de gestion

Coût de gestion					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	3 810	3 943	4 230	4 245	4 673
Personnel extérieur à l'organisme	16	79	77	83	37
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-49	-86	-90	0	-179
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-398	-411	-370	-364	-399
Transferts de charges d'exploitation	-49	0	-7	-153	0
Coûts de personnel (1)	3 329	3 524	3 840	3 812	4 133
Approvisionnements (stocks et variation)	0	0	0	0	0
Achats non stockés de matériel et fournitures	148	144	148	137	131
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-55	-72	-71	-69	-62
Crédit baux et baux à long terme	8	8	11	12	15
Primes d'assurances	265	270	296	311	325
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	294	324	317	551	645
Publicité, publications, relations publiques	60	71	71	90	69
Déplacements, missions et réceptions	53	56	72	83	84
Redevances de sous-traitance générale	0	0	0	0	0
Autres services extérieurs	442	497	715	739	816
Déduction pour cotisations CGLLS		-20	-181	-86	-227
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		0			
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	86	87	84	85	161
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0	0	0	0	0
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0	0	0	0	0
Redevances et charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres charges externes (2)	1 301	1 364	1 463	1 853	1 958
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	4 631	4 889	5 303	5 665	6 091
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	5 532	5 556	5 780	5 779	6 087
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	837	880	917	980	1 001
<i>Valeurs de référence</i>	1 003	984	979	1 007	999
Loyers (5)	18 262	18 513	18 866	19 017	18 739
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	25,4%	26,4%	28,1%	29,8%	32,5%
<i>Valeurs de référence</i>	25,3%	24,6%	24,8%	24,9%	25,6%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	18,2%	19,0%	20,4%	20,0%	22,1%
<i>Valeurs de référence</i>	17,0%	17,0%	16,8%	17,4%	17,4%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	7,1%	7,4%	7,8%	9,7%	10,5%
<i>Valeurs de référence</i>	8,3%	7,5%	7,7%	7,9%	8,1%

Les coûts de personnel ont progressé de 24 % sur la période analysée, soit plus de deux fois l'évolution du patrimoine géré net²⁰ (+ 9,4 %). Ils représentent 22 % des loyers pour une valeur de référence de 17 %. Ils tiennent compte du personnel extérieur à l'organisme ; les coûts internes de production et ceux du personnel de la régie sont déduits. La croissance des effectifs est, quant à elle, limitée à 3 % sur la période. Il est à noter que l'année 2018 a été marquée par la rupture conventionnelle du directeur général qui implique un coût de rémunération plus élevé cette année-là pour l'office (*coût total pour l'office : 251 milliers d'euros, soit 41 € par logement*).

²⁰ Patrimoine géré net = constructions - ventes - démolitions +/- transformations d'usage.

Les autres charges externes ont fortement évolué sur la période (+ 61 %) en raison notamment des diagnostics « amiante » intégrés au poste « rémunérations d'intermédiaires et honoraires ». Ces diagnostics s'élèvent en effet à 214,9 milliers d'euros en 2017 et à 278,2 milliers d'euros en 2018 pour un montant moyen annuel de 44,8 milliers d'euros sur les années 2014-2016 (cf. 5.4.3.2).

En conséquence, le coût de gestion normalisé a progressé de 31 % en volume sur la période sous revue. Il ressort à 1 001 euros en 2018 (valeur de référence : 999 euros). Les deux points précités explicitent pour l'essentiel cette situation. Retraités de ces éléments, le coût de gestion ressortirait à 914 €. L'office continuera de veiller à la maîtrise de son coût de gestion.

6.2.2 Gestion de la dette

Tableau 17 – Dette financière et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	89 486	97 063	111 048	131 324	153 813
CAFC	6 141	6 025	6 142	5 672	6 333
Endettement / CAFC	15	16	18	23	24
<i>Valeurs de référence</i>	15	15	15	15	16
Trésorerie (2)	10 055	8 836	19 206	20 042	11 838
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	79 430	88 227	91 841	111 282	141 975
Endettement net de trésorerie / CAFC	13	15	15	20	22
<i>Valeurs de référence</i>	14	14	13	13	14
Valeur nette comptable du parc locatif	103 860	112 129	122 145	129 416	153 146
Dotations Amortissements du parc locatif	4 764	4 855	5 098	5 343	6 121
VNC / Amortissement du parc locatif	22	23	24	24	25
<i>Valeurs de référence</i>	22	23	22	22	23
Ressources propres	152 248	158 432	168 516	175 759	183 541
Ressources stables	241 733	255 495	279 564	307 083	337 354
Ressources propres / Ressources stables	63,0%	62,0%	60,3%	57,2%	54,4%
<i>Valeurs de référence</i>	60,6%	60,7%	61,2%	61,5%	62,1%
Actif locatif brut	228 505	243 569	256 413	285 630	325 678
Transfert subventions au compte de résultat	717	747	792	804	835
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	7 414	7 240	7 115	6 864	7 399
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	3,6%	3,3%	3,1%	2,7%	2,5%
<i>Valeurs de référence</i>	4,0%	3,9%	3,8%	3,7%	3,4%
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2]	1,8%	1,4%	1,3%	1,2%	1,0%
<i>Valeurs de référence</i>	2,4%	2,0%	1,7%	1,6%	1,5%

La lecture du tableau ci-dessus montre une augmentation de la dette financière de 72 % pour une progression de l'actif locatif brut de 43 %. Ainsi, la capacité de désendettement, mesurée par le nombre d'années de CAF courante nécessaire au remboursement de la dette financière nette de la trésorerie, se détériore sur la période. Elle passe de 13 à 22 ans de 2014 à 2018. La comparaison de ce ratio à la durée résiduelle d'amortissement du parc locatif donne une première indication sur la soutenabilité de l'endettement de l'office et permet d'apprécier ses marges de manœuvre futures. Au cas d'espèce, on constate une réduction des marges de manœuvre en termes d'endettement. Alors que les valeurs de référence montrent un écart de neuf ans entre la capacité de désendettement et la durée résiduelle d'amortissement de l'actif, l'OPH présente en 2018 un écart réduit à trois ans. Autre ratio confirmant cette situation, la part des ressources propres sur les ressources stables de Logis Cévenols recule de 63 à 54 % sur la période pour des valeurs de référence en légère croissance à 62 % en 2018. Ce constat est cependant atténué par le maintien sur la période de la courbe relative au taux de rentabilité économique du patrimoine au-dessus de celle relative au taux moyen de la dette.

Un réaménagement de la dette à la Banque des Territoires a été effectué en avril 2017. Il porte sur un encours de 26,6 millions d'euros. Le gain d'annuités attendu est de 4,3 millions d'euros pour un coût financier de 1,5 millions d'euros.

Tableau 18 – Annuités locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	84 211	89 486	97 063	111 048	131 467
Nouveaux emprunts	11 098	12 011	17 880	24 794	45 471
Remboursement en capital	5 823	4 433	3 895	4 518	23 126
Endettement clôture	89 486	97 063	111 048	131 324	153 813
Variation capital restant dû	5 275	7 578	13 985	20 276	22 345
Ressources Stables clôture	241 733	255 495	279 564	307 083	337 354
Variation capital restant dû / Ressources stables	2,2%	3,0%	5,0%	6,6%	6,6%
<i>Valeurs de référence</i>	1,2%	0,9%	0,8%	0,5%	0,4%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	3 979	4 393	3 895	4 465	5 442
Charges d'intérêts (2)	1 597	1 290	1 328	1 425	1 385
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	5 576	5 683	5 224	5 890	6 827
Loyers de l'exercice	18 262	18 513	18 866	19 017	18 739
Annuités emprunts locatifs / Loyers	30,5%	30,7%	27,7%	31,0%	36,4%
<i>Valeurs de référence</i>	36,6%	36,4%	35,5%	35,6%	35,9%

L'examen des flux annuels de remboursement permet notamment de vérifier un risque éventuel de défaut de paiement et de mise en jeu subséquente de la garantie apportée par les collectivités locales ; l'annuité locative passe de 31 à 36 % des loyers en 2018, même si pour la dernière année, une partie de la hausse du ratio est également imputable à la RLS qui diminue mécaniquement le dénominateur. La variation de capital restant dû rapportée aux ressources stables triple sur la période et s'écarte sensiblement des valeurs de référence.

6.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel a fait l'objet de retraitements spécifiques par l'ANCOLS. Le capital et les réserves sont nets des participations. Les dépôts et cautionnements reçus sont reclassés en trésorerie créditrice. Le fonds de roulement économique correspond au FRNG hors immobilisations financières. La trésorerie nette ne comprend pas les immobilisations financières.

Le tableau ci-dessous montre que le FRNG, qui permet de mesurer la capacité de l'office à financer durablement son activité, voit sa part dans les ressources stables diminuer de 8 à 3 % entre 2016 et 2018. Cette diminution procède à la fois de la baisse en volume du FRNG mais également d'une progression sensible du dénominateur dont notamment la dette financière.

Le besoin en fonds de roulement apparaît sur une tendance baissière ; il devient même une ressource en 2018. Un encaissement amélioré des subventions d'investissement à recevoir et un décalage temporel dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations et d'exploitation explicitent cette situation.

La trésorerie nette résulte de la différence entre les deux agrégats précités.

Tableau 19 – Bilans fonctionnels

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	24 003	9,9%	25 867	10,1%	29 030	10,4%	31 582	10,3%	34 157	10,1%
Résultat de d'exercice (b)	1 868	0,8%	2 212	0,9%	2 553	0,9%	2 575	0,8%	2 031	0,6%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	20 101	8,3%	20 329	8,0%	23 123	8,3%	23 602	7,7%	23 827	7,1%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	45 971	19,0%	48 408	18,9%	54 705	19,6%	57 759	18,8%	60 015	17,8%
<i>Valeurs de référence</i>		22,7%		22,9%		23,1%		23,4%		23,8%
Provisions pour gros entretien (f)	6 449	2,7%	6 551	2,6%	5 348	1,9%	4 195	1,4%	3 615	1,1%
Autres provisions pour risques et charges (g)	2 000	0,8%	1 959	0,8%	2 179	0,8%	2 217	0,7%	1 822	0,5%
Amortissements et dépréciations (h)	97 828	40,5%	101 514	39,7%	106 285	38,0%	111 588	36,3%	118 088	35,0%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	152 248	63,0%	158 432	62,0%	168 516	60,3%	175 759	57,2%	183 541	54,4%
Dettes financières (j)	89 486	37,0%	97 063	38,0%	111 048	39,7%	131 324	42,8%	153 813	45,6%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	241 733	100,0%	255 495	100,0%	279 564	100,0%	307 083	100,0%	337 354	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	228 505	94,5%	243 569	95,3%	256 413	91,7%	285 630	93,0%	325 678	96,5%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	13 228	5,5%	11 926	4,7%	23 151	8,3%	21 453	7,0%	11 676	3,5%
Immobilisations financières (n)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	13 228	5,5%	11 926	4,7%	23 151	8,3%	21 453	7,0%	11 676	3,5%
<i>Valeurs de référence</i>		4,4%		4,5%		4,6%		4,8%		4,6%
Créances locataires et acquéreurs (s)	632	0,3%	669	0,3%	669	0,2%	784	0,3%	855	0,3%
Subventions à recevoir (t)	7 873	3,3%	6 381	2,5%	7 819	2,8%	6 879	2,2%	6 026	1,8%
Autres actifs réalisables (u)	784	0,3%	692	0,3%	1 353	0,5%	1 788	0,6%	2 421	0,7%
Dettes sur immobilisations (v)	2 196	0,9%	813	0,3%	2 030	0,7%	3 222	1,0%	4 019	1,2%
Dettes d'exploitation et autres (w)	3 919	1,6%	3 839	1,5%	3 866	1,4%	4 818	1,6%	5 445	1,6%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	3 173	1,3%	3 089	1,2%	3 945	1,4%	1 412	0,5%	-162	0,0%
<i>Valeurs de référence</i>		0,4%		0,3%		0,1%		0,0%		0,1%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	11 400	4,7%	10 222	4,0%	20 638	7,4%	21 494	7,0%	13 399	4,0%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 345	0,6%	1 386	0,5%	1 432	0,5%	1 452	0,5%	1 561	0,5%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	10 055	4,2%	8 836	3,5%	19 206	6,9%	20 042	6,5%	11 838	3,5%
<i>Valeurs de référence</i>		3,7%		4,0%		4,4%		4,6%		4,5%
Report immobilisations financières (B)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	10 055	4,2%	8 836	3,5%	19 206	6,9%	20 042	6,5%	11 838	3,5%
<i>Valeurs de référence</i>		4,3%		4,5%		4,7%		4,9%		4,6%

Le tableau ci-dessous sur l'analyse du bilan fait bien ressortir que les investissements de l'office sur la période 2016-2018 (+ 27 % pour les immobilisations brutes) ont fortement mobilisé ses fonds disponibles (- 50 % pour le FRNG). Ce dernier, exprimé au logement géré, diminue très sensiblement pour passer en-deçà des valeurs de référence en 2018.

Tableau 20 – Analyse du bilan

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	13 228	11 926	23 151	21 453	11 676
Charges courantes hors dotation	12 695	12 661	13 269	13 864	13 957
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	380	344	637	565	305
<i>Valeurs de référence</i>	298	316	347	359	351
Nombre de logements et équivalents logements en propriété	5 696	5 648	5 780	5 779	6 087
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	2 322	2 111	4 005	3 712	1 918
<i>Valeurs de référence</i>	2 254	2 390	2 542	2 595	2 547
Trésorerie	10 055	8 836	19 206	20 042	11 838
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	289	255	528	528	310
<i>Valeurs de référence</i>	269	287	323	353	345
Trésorerie en nombre de logements et équivalents logements en propriété	1 765	1 564	3 323	3 468	1 945
<i>Valeurs de référence</i>	1 935	2 099	2 361	2 498	2 591

Une opération de construction de logements sociaux se déroule sur plusieurs années avant sa mise en service. Dès lors, le bilan au 31 décembre ne reflète pas précisément la situation de l'organisme ; en effet, des dépenses restent à être effectuées et des recettes (*emprunts et subventions*) restent à recevoir. En conséquence, il convient d'apprécier le bilan à terminaison des opérations en cours et terminées non soldées.

Tableau 21 – FRNG à terminaison des opérations en cours

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	11 926	23 151	21 453	11 676
Subventions restant à notifier	129	383	495	248
Emprunts restant à encaisser	14 806	21 821	40 834	30 808
Dépenses restant à comptabiliser	4 536	21 506	44 922	27 073
Neutralisation emprunts relais	0	0	0	0
Neutralisation opérations préliminaires	460	-635	3 030	699
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	22 785	23 215	20 891	16 358
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	644	656	470	410
<i>Valeurs de référence</i>	328	277	322	352
Nombre de logements et équivalents logements gérés	5 556	5 780	5 779	6 087
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalents en propriété	3 953	4 126	3 091	2 573
<i>Valeurs de référence</i>	2 386	2 099	2 383	2 482

Sur la période 2016-2018, il ressort également une diminution sensible du FRNG à terminaison, conséquence d'une mobilisation accrue des fonds disponibles pour le développement et la réhabilitation du patrimoine.

Il est à noter en outre que si on prend en compte les opérations classées en préliminaire comportant un plan de financement prévisionnel validé par le comité d'engagement (*même si pour ces opérations, l'ordre de service n'est pas donné et l'office n'est donc pas juridiquement engagé*), le FRNGT 2018 diminue en réalité à 7,6 millions d'euros.

L'examen des fiches de suivi financières et comptables, supports pour le calcul du FRNG à terminaison, montre que l'office a injecté pour les opérations anciennes de construction 5,2 % de fonds propres. Concernant les opérations récemment livrées, le niveau de fonds propres atteint 15,3 %. Les opérations de réhabilitation ont nécessité un niveau de fonds propres respectivement de 14,1 % et de 17,9 %.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le contrôle porte sur la simulation financière prévisionnelle 2019-2028 qui prend en compte les objectifs du PSP actualisé (cf. § 5.1), présenté au CA du 26 juin 2019 et qui porte sur la période 2018-2026.

Les hypothèses d'évolution des loyers du patrimoine de référence sont indiquées à 1,40 % sur la période mais ces derniers progressent en réalité de 1,65 % dans la simulation. L'examen en tendance de la courbe de la profitabilité de l'exploitation n'est toutefois pas perturbé car l'office a fixé l'évolution des coûts de fonctionnement à 2,22 % sur la période. Ainsi, un écart de 0,57 points est maintenu pour un écart généralement constaté autour de 0,5 points. En revanche, le fonds de roulement long terme affiché à fin 2018 n'est pas conforme au niveau résultant des comptes arrêtés. En effet, le fonds de roulement calculé par l'office s'élève à 26 163 milliers d'euros à fin 2018 ; le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours calculé par l'ANCOLS sur la base des comptes 2018 fournis par l'office ressort à 17 919 milliers d'euros, soit un écart de 8 244 milliers d'euros. L'impact de la RLS a été fixé par l'office à 2,1 millions d'euros par an de 2020 à 2028 pour 1,1 millions d'euros en 2018 et 1,3 millions d'euros en 2019.

L'office prévoit la production de 1 492 logements pour un investissement de 190 millions d'euros avec une mise de ressources internes à hauteur de 25 millions d'euros. Sur cet objectif, 792 logements sont identifiés pour la période 2019 à 2021. Sur 2022- 2028, il est envisagé la réalisation de 100 logements par an. Les interventions sur le patrimoine sont évaluées à 104,1 millions d'euros qui se décomposent en 65,2 millions d'euros pour les opérations de réhabilitation, 28,4 millions d'euros pour la maintenance et 10,5 millions d'euros pour les démolitions (444 logements). Les ventes de 49 logements sur la période devraient générer 2,6 millions de ressources internes. Au global, les investissements prévus atteignent ainsi un montant de 294,1 millions d'euros.

Tableau 22 – Evolution de l'EBE et de l'autofinancement net HLM global

Montants en milliers d'euros											
Evolution du patrimoine	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons		414	192	186	100	100	100	100	100	100	100
- Ventes et Démolitions		-159	-364	-76	-3	-6	-25	-6	-6	-7	-6
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	6 087	6 342	6 170	6 280	6 377	6 471	6 546	6 640	6 734	6 827	6 921
EBE (calcul Ancols)	6 805	9 693	10 056	12 096	12 195	12 225	13 471	13 992	13 815	15 100	15 344
CA (calcul Ancols)	18 802	21 975	22 248	23 871	24 864	25 713	26 549	27 404	28 310	29 237	30 187
EBE/CA (calcul Ancols)	36,2%	44,1%	45,2%	50,7%	49,0%	47,5%	50,7%	51,1%	48,8%	51,6%	50,8%
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	-128	1 946	643	2 022	769	178	500	123	-516	442	721
en % des loyers	-0,7%	9,3%	3,0%	8,9%	3,2%	0,7%	2,0%	0,5%	-1,9%	1,6%	2,5%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-15,4%	-6,1%	-6,0%	-5,8%	-5,7%	-5,7%	-5,6%	-5,6%	-5,5%	-5,5%	-5,4%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 581	1 815	1 202	1 190	1 449	1 441	1 432	1 423	1 413	1 404	1 394
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 453	3 761	1 845	3 212	2 218	1 619	1 932	1 546	897	1 846	2 115
en % des produits des activités et financiers	7,80%	17,60%	8,50%	13,80%	9,20%	6,50%	7,40%	5,80%	3,30%	6,50%	7,20%

Sources : PMT 2019-2028 de Logis Cévenols

Le tableau ci-dessus fait ressortir une évolution satisfaisante de l'EBE, calculé par l'ANCOLS, sur la période. En revanche, l'autofinancement courant HLM qui est une résultante de l'EBE après notamment le paiement de l'annuité locative (*capital et intérêts*) apparaît très mesuré. L'autofinancement net HLM qui tient compte en outre des éléments exceptionnels hors plus-values de cessions de logements reste sur la période bien au-dessus des seuils d'alerte fixés par le CCH.

Tableau 23 – Evolution du fonds de roulement long terme

Montants en milliers d'euros											
Evolution du patrimoine	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons		414	192	186	100	100	100	100	100	100	100
- Ventes et Démolitions		-159	-364	-76	-3	-6	-25	-6	-6	-7	-6
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	6 087	6 342	6 170	6 280	6 377	6 471	6 546	6 640	6 734	6 827	6 921
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		20 987	21 562	20 423	18 497	17 073	14 085	12 038	10 044	7 474	6 641
Autofinancement net HLM		3 760	1 846	3 211	2 220	1 620	1 931	1 546	898	1 845	2 116
Affectation à la PGE		0	-51	-51	-52	-53	-54	-54	-55	-56	-57
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		173	173	173	173	308	308	308	308	353	280
Fonds propres investis sur travaux		-100	-590	-2 147	-1 093	-2 155	-2 016	-1 013	-903	-111	-178
Fonds propres investis sur démolitions		-258	-1 143	-368	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-2 880	-1 254	-2 624	-2 552	-2 588	-2 624	-2 661	-2 698	-2 794	-2 833
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	528	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-70	-5
Autres variations du potentiel financier		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	20 987	21 562	20 423	18 497	17 073	14 085	12 038	10 044	7 474	6 641	5 964
Provision pour gros entretien	3 615	3 615	3 666	3 717	3 769	3 822	3 875	3 929	3 985	4 040	4 097
Dépôts de Garantie	1 561	1 677	1 727	1 789	1 825	1 860	1 896	1 932	1 969	2 007	2 046
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	26 163	26 854	25 816	24 003	22 667	19 767	17 809	15 905	13 428	12 688	12 107

Sources : PMT 2019-2028 Logis Cévenols

Le prêt de haut de bilan bonifié d'un montant total de 3,2 millions d'euros, accordé par la Banque des Territoires et dont le contrat est signé, est bien intégré au PMT.

Le FRLT à fin 2018 s'élève en réalité à 17,9 millions d'euros²¹ à partir des comptes arrêtés. Au terme du PMT, il terminerait donc à 3,8 millions d'euros. Une forte mobilisation des fonds disponibles permettrait ainsi à Logis Cévenols de réaliser les objectifs de développement et de réhabilitation du patrimoine précités.

Il conviendrait cependant d'actualiser rapidement ce PMT afin de présenter une simulation corrigée permettant aux administrateurs d'appréhender la situation réelle des fonds disponibles en fin de plan.

6.4 CONCLUSION

Sur la période sous revue, la rentabilité de l'exploitation du Logis Cévenols, mesurée par l'EBE, est stable et se situe à environ 38 % du chiffre d'affaires. Elle est pénalisée par la forte vacance de logement. L'office doit également continuer de maîtriser ses coûts de gestion. Les objectifs de développement et de réhabilitation du parc fixés au PSP 2018-2026 ne pourront être réalisés que par une mobilisation importante des fonds disponibles et l'augmentation sensible de la dette financière. Le PMT 2019-2028 devra être actualisé pour présenter une nouvelle simulation financière à partir des fonds disponibles corrigés. D'autre part, il sera mis à jour régulièrement en fonction de la réalisation effective des opérations programmées.

²¹ LOGIS CEVENOLS indique entre-autres une erreur d'imputation d'un emprunt CDC de 8,9 millions d'euros.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OFFICE PUBLIC D'HLM LES LOGIS CÉVENOLS

SIÈGE SOCIAL	
Adresse du siège : 433 quai de Bilina	Téléphone : 04 66 78 47 00
Code postal, Ville : 30318 ALÈS Cedex	

PRÉSIDENT : M. Max ROUSTAN

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Philippe CURTIL

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération d'Alès Agglomération (CAAA)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 26/06/2019			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Profession
Président	M. M. Roustan	CAAA	Retraité
Vice-président	M. B. Saleix	CAAA	Retraité
Administratrice	Mme M. Veyret	CAAA	Sans profession
Administratrice	Mme M.- Ch. Peyric	CAAA	Non communiqué
Administratrice	Mme L. Pialat	CAAA	Comptable
Administrateur	M. E. Maubernard	CAAA	Retraité
Administrateur	M. B. Hillaire	Maire de St-Jean de V.	Attaché territorial
Administrateur	M. B. Pialot	Maire de Sernhac	Retraité
Administratrice	Mme P. Paez	Personne qualifiée	Retraîtée
Administrateur	M. J.- Cl. Auribault	Personne qualifiée	Retraité
Administrateur	M. D. Canal	Personne qualifiée	Contrôleur des impôts
Administrateur	M. R. Nekaa	Personne qualifiée	Moniteur auto-école
Administrateur	M. A. Pialat	Personne qualifiée	
Administrateur	M. J. Foulquier	Association d'insertion	Retraité
Administrateur	M. J.- L. Raymond	UDAF	Retraité
Administrateur	M. A. Vinhas	CAF	Retraité
Administrateur	M. J.-M. Bridier	CIL	Conseiller clientèle EDF
Administrateur	M. G. Albini	CGT	Retraité
Administrateur	M. C. Marrot	CFDT	Technicien territorial
Représentants des locataires	Mme A.-L. Messenger	CLCV	Secrétaire
	M. J.-P. Schmid	CLCV	Retraité
	M. W. Balez	CNL	Retraité
	M. M. Bordary	CNL	Contremaître principal
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres :	21	Effectif total : 113
	Maîtrise :	28	
	Employés :	18	
	Gardiens :	41	
	Employés d'immeuble et ouvriers de régie :	5	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES DE LOGEMENTS

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer mensuel (€)
2001	CENTRE VILLE 208	20011197	030091404261511328	13/01/15	30/01/15	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 20 %	357
6900	PUITS SAINTE MARIE	69000021	030011504630611328	03/02/15	19/02/15	PLAI	Dépassement plafond PLAI = 67 % - Candidat unique	323
6300	PIERRE PLANTEE	63000021	030041504892711328	07/04/15	15/04/15	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 21 %	488
500	PRES RASCLAUX	5000154	030041504897511328	14/04/15	23/04/15	PLAI	Dépassement plafond PLAI = 36 %	349
7070	LA MONTAGNETTE	70700017	030081303028011328	20/01/15	30/01/15	PLAI	Dépassement plafond PLAI = 15 % - Absence avis d'imposition N-2	353
7077	PARC DE LA TOUR	70770001	030081606970911328	06/09/16	26/09/16	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 8 %	490
1701	CENTRE VILLE 505	17010680	030011605943911328	25/01/16	10/02/16	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 52 %	336
2600	RESIDENCE PIERRE CURIE	26000039	030031707693811328	14/03/17	01/05/17	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 35 %	380
2001	CENTRE VILLE 208	20011168	030061606744611328	22/08/17	23/08/17	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 13 %	345
3600	THOIRAS	36000001	030091708328011328	12/09/17	03/11/17	PLAI	Dépassement plafond PLAI = 23 %	297
6300	PIERRE PLANTEE	63000001	030031809008411328	20/03/18	09/04/18	PLUS	Dépassement plafond PLUS = 36 %	386

7.4 VISITE DE PATRIMOINE

							3 596	446		
Code interne	Nom programme	Commune	Dépt	QPV ZRR	Financement d'origine	Financement CUS	Nbre logts total	Nbre de garages	Année de construction	
1300	PONT DE GRABIEUX	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	115	0	1964	
1701	CENTRE VILLE 505	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	182	0	1964	
1702	CENTRE VILLE 505	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	322	29	1964	
1901	CENTRE VILLE 576	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	395	295	1967	
1902	CENTRE VILLE 576	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	180	13	1967	
2001	CENTRE VILLE 208	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	132	0	1975	
2200	CENTRE VILLE 108	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	108	0	1976	
2900	ROCHEBELLE 100	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	100	40	1980	
4101	LES PRES SAINT JEAN	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	547	0	1959	
4102	LES PRES SAINT JEAN	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	629	0	1959	
4200	LES CEVENNES	ALES	30	QPV	HLMO	PLUS	462	6	1967	
2300	LES GENÈTS	ST MARTIN DE VALGALGUES	30	C	HLMO	PLUS	40	8	1976	
2800	SAINT AMBROIX	ST AMBROIX	30	QPV_ZRR	HLMO	PLUS	17	0	1979	
6500	ST PRIVAT DE CHAMPCLOS	ST PRIVAT DE CHAMPCLOS	30	ZRR	PLA(I)		1	0	2009	
6500	ST PRIVAT DE CHAMPCLOS	ST PRIVAT DE CHAMPCLOS	30	ZRR	PLUS		2		2009	
7058	RESIDENCE DES FONCTIONNAIRES	BAGNOLS SUR CEZE	30	C	PLA(I)		50	2	1967	
7058	RESIDENCE DES FONCTIONNAIRES	BAGNOLS SUR CEZE	30	C	PLUS		150		1967	
7064	LE HAMEAU DE RABASTE	GOUDARGUES	30	C	PLA(I)		5	17	2013	
7064	LE HAMEAU DE RABASTE	GOUDARGUES	30	C	PLUS		12		2013	
7073	LA ROUVIERE	ST HILAIRE DE BRETHMAS	30	C	PLUS		20		2015	
7087	RÉSIDENCE CAPITELLE D'ORFAN	NIMES	30	B2	PLUS		107	36	1964	
7093	RÉSIDENCE LA SALADELLE	NIMES	30	B2	PLUS		20		2000	

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

