



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-084

OPH MILLAU Grands Causses Habitat

Millau (12)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-084 OPH MILLAU Grands Causses Habitat – (12)

Numéro SIREN : 271 200 032

Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : MILLAU Grands Causses Habitat

Président : M. Claude CONDOMINES

Directeur général : M. Jérôme LAROCLETTE

Adresse : 23 ter Bd de la Capelle – 12 100 MILLAU

Collectivité de rattachement : communauté des communes Millau Grands Causses

Au 31 décembre 2017	nombre de logements familiaux gérés en propriété :	1 548
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	141

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	2,10	3,86	3,16	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,30	1,91	1,51	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,00	12,85	9,73	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,7			
Age moyen du parc (en années)	34			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	23,17	28,66	21,21	
< 60 % des plafonds (%)	69,60	69,08	59,44	
> 100% des plafonds (%)	5,72	7,18	11,19	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	58	60,17	47,36	
Familles monoparentales (%)	21,42	22,37	20,79	
Personnes isolées (%)	38,9	39,69	38,54	(1)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,8	5,5		(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10		14,2	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,1			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,1		4,4	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11		12,24	

(1) Enquête OPS 2016 nouvelles régions

(2) RPLS au 01/01/2017 anciennes régions

(3) BOLERO 2015 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Vacance maîtrisée
- ▶ Bonne rentabilité d'exploitation
- ▶ Structure financière solide
- ▶ Trésorerie importante

POINTS FAIBLES :

- ▶ Fragilité de l'organisation inhérente à la petite taille de l'office
- ▶ Règles comptables pas totalement assimilées
- ▶ Absence de plan de maintenance

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ diagnostics amiante non communiqués et diagnostics plomb non réalisés

Précédent rapport de contrôle : 2012-134
Contrôle effectué du 21 novembre 2017 au 22 février 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-084

OPH MILLAU Grands Causses Habitat – 12

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Evaluation du management.....	10
2.2.3 Le partenariat inter-bailleurs	11
2.2.4 Accession sociale.....	11
2.2.5 Commande publique.....	13
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Accessibilité économique du parc.....	14
3.2.1 Loyers.....	14
3.2.2 Charges locatives	16
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	17
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	17
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	17
4.2.3 Gestion des attributions.....	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	19
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
5.2.1	Un développement modéré.....	22
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	23
5.4	Maintenance du parc.....	23
5.4.1	Régie	25
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	25
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	27
5.6	Accession sociale.....	27
5.7	Conclusion	28
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	29
6.1	Tenue de la comptabilité	29
6.1.1	Comptabilité du comptable public	29
6.2	Analyse financière	29
6.2.1	Analyse de l'exploitation	29
6.2.2	Gestion de la dette	30
6.2.3	Résultats comptables.....	31
6.2.4	Structure financière	32
6.3	Analyse prévisionnelle.....	33
6.4	Conclusion	36
7.	Annexes.....	37
7.1	Informations générales, sur l'office.....	37
7.2	Patrimoine de l'organisme	38
7.3	Les résultats comptables et autofinancements.....	39
7.4	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	40
7.5	Sigles utilisés.....	41

SYNTHESE

Propriétaire de 1 689 équivalents-logements au 31 décembre 2016 soit 20 % des 8 293 logements sociaux de l'Aveyron, l'office public de l'habitat occupe le troisième rang parmi les 4 principaux opérateurs intervenant sur le département. Depuis, le 1^{er} janvier 2017, il est rattaché à la communauté de communes « Millau Grands Causses » (CCMGC) qui totalise 30 673 habitants.

La grande majorité de son patrimoine (90 %) est implantée sur la commune de Millau. Il est caractérisé par une part importante de logements collectifs (87 %) dont une forte proportion est regroupée sur deux grands ensembles totalisant près de 600 logements.

Malgré la faiblesse de la demande, la vacance commerciale (2,1 % au 31 décembre 2016) est modérée compte tenu de l'implantation majoritairement urbaine du parc, de la qualité d'usage des logements et d'un niveau de loyer attractif par rapport au marché privé.

Le conseil d'administration (CA), composé de 17 membres, est présidé par M. CONDOMINES, conseiller municipal de Millau et conseiller communautaire de « Millau Grands Causses ». Suite au changement de collectivité de rattachement, la gouvernance a été renouvelée. Son fonctionnement est à parfaire avec une meilleure information du CA.

L'office est dirigé depuis le 1^{er} septembre 2015 par M. Jérôme LAROCLETTE, qui porte un projet d'entreprise, d'évolution des méthodes de travail et des pratiques basé sur le développement de la transversalité entre les services, avec pour objectifs, la maîtrise de la vacance, l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires, et la lutte contre les impayés. Les effets positifs de la nouvelle organisation des services compensent partiellement la fragilité inhérente à la faible taille de la structure.

L'accueil prioritaire des ménages les plus défavorisés et une gestion de proximité renforcée garantissent la mission sociale de l'office. Les impayés restent maîtrisés, mais nécessitent un effort de coordination avec le comptable public.

La revalorisation modérée des loyers envisagée par l'office en contrepartie d'un effort de rénovation des équipements des logements doit s'accompagner d'une requalification globale du parc et notamment des parties communes qui pâtiennent d'un retard d'entretien. Les efforts encore récents de l'office doivent être poursuivis et priorités avec la mise en œuvre du programme prévu au PSP. Le développement opportunément mesuré est complété par une offre ciblée d'accession sociale afin de favoriser la mixité d'occupation.

La rentabilité d'exploitation de l'office est satisfaisante, la structure financière solide, et la trésorerie importante. La projection financière réalisée sur la période 2017/2027 montre que l'office est en mesure d'assurer le développement envisagé.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de Millau « Grands Causses Habitat » en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'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 contrôle avait souligné l'implication de la gouvernance et de la direction qui permettait à l'office d'exercer efficacement l'ensemble de ses missions, malgré l'absence de contrat écrit du DG et l'absence de conventions fixant les modalités de coopération avec les autres bailleurs HLM dans le cadre des SCI « accession ».

Sa mission sociale était assurée de façon satisfaisante même si des marges de progrès étaient identifiées dans la procédure d'attribution.

Le développement à un rythme modéré était estimé cohérent avec les besoins locaux.

Si la santé financière était jugée solide, le rapport préconisait une réflexion stratégique pour anticiper les risques de vacance et d'obsolescence du parc.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Propriétaire de 1 689 équivalents-logements au 31 décembre 2016 soit 20 % des 8 293 logements sociaux de l'Aveyron, l'office public de l'habitat occupe le troisième rang, parmi les 4 principaux opérateurs intervenant sur le département : les offices d'HLM « Rodez aggro habitat », « Aveyron habitat » et la SA d'HLM « Sud massif central habitat ».

Son champ d'intervention géographique est longtemps resté limité au territoire de la commune de Millau (22 064 habitants)¹. Une extension de compétence territoriale obtenue en juillet 1985 et février 1987 a permis à l'office de réaliser des opérations disséminées dans de nombreuses communes voisines (cf. § 3.1.1).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, conformément aux dispositions de la loi ALUR, l'Office HLM est rattaché à la communauté de communes « Millau Grands Causses » (CCMGC) qui comporte 14 communes totalisant 30 673 habitants¹.

Sur la ville de Millau, l'office détient 96 % du parc social, les 4 % restants se répartissent entre l'OPH de l'Aveyron et les SA d'HLM « Habiter 12 » et « Polygone ».

Avec 278 644 habitants soit 4,8 % de la population de la région Occitanie, l'Aveyron figure dans le dernier quart des départements métropolitains les moins peuplés. Entre 2009 et 2014, la population y augmente faiblement (+0,1 % par an en moyenne contre 0,9 % pour la région Occitanie)¹.

L'évolution de la population n'est pas homogène sur son territoire : la croissance se concentre autour de la commune de Rodez, et dans une moindre mesure autour de Millau.

L'agglomération de Millau, la deuxième de l'Aveyron, compte 23 650 habitants au 1^{er} janvier 2014¹. Entre 2009 et 2014, la croissance y est faible (+0,1 %). Essentiellement portée par le solde migratoire positif liée à l'activité apportée par le viaduc, elle profite principalement aux communes périphériques de Millau. Le vieillissement de la population se poursuit avec 1/3 de personnes de plus de 60 ans majoritairement sur la ville-centre. Le taux de chômage (15,2 %) est plus élevé que la moyenne du département (9,9 %¹).

Le marché du logement est caractérisé par la cherté du parc privé en bon état tant en locatif qu'en accession. Il est confronté à une vacance croissante (10,3 %¹) concentrée sur le centre ancien de Millau. Dans ce contexte, le parc public plus récent et aux loyers très abordables reste attractif et peu concerné par la vacance. L'offre locative sociale représente 10 % des résidences principales de la CCMGC et se concentre sur Millau (92 %).

Sur le territoire de l'office, la demande représente 20 % de celle du département. Malgré une légère pression sur les petits logements, elle reste modérée (447 demandes actives sur la CCMGC dont 37 % de mutation-source SNE). La tension du marché est faible et la demande reste caractérisée par une recherche qualitative de confort, avec un taux de refus important (cf. § 4.2.1).

Les services de l'Etat sont responsables de la programmation des aides à la pierre. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal-habitat et déplacements (PLUI-HD) en cours d'élaboration préconise à cet égard le renforcement du parc locatif très social et un rééquilibrage vers des petits logements.

¹ Source INSEE RP 2014 : ensemble du parc locatif public et privé

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'office est rattaché à la communauté de communes (CCMGC) depuis le 1^{er} janvier 2017 (cf. § 2.1). Le nouveau conseil d'administration (CA) a été installé lors de la séance du 23 février 2017 avec des personnalités désignées par la communauté de communes. Président depuis le 17 juin 2014, M. Claude CONDOMINES, conseiller municipal de Millau et conseiller communautaire de « Millau Grands Causses » a été réélu à cette occasion.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration de l'office est composé de 17 membres et il se réunit en moyenne 7 fois par an. Un bureau, constitué du président, du vice-président, d'un administrateur, d'un représentant des locataires, d'une personne qualifiée et du directeur général, a été créé. Il a en charge la préparation des CA et ne possède aucune délégation. La consultation des PV de CA montre une bonne implication des administrateurs, et un fonctionnement satisfaisant.

Bien que la CCMGC détienne la compétence en matière d'habitat, elle reste faiblement partenaire du développement de l'office, que ce soit pour sa politique foncière, ou sous la forme d'aides financières. Le développement de l'office reste limité à la ville centre et à quelques communes voisines.

Alors que le CA a validé en séance du 22 juin 2016 le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) qui fixe les orientations en matière d'entretien et d'investissements sur la période 2016-2026, il n'est pas informé des modalités de sa mise en œuvre opérationnelle (cf. § 5.4.), en l'absence de plan pluriannuel de maintenance. L'office s'est engagé, en fin de contrôle, à réaliser ce document.

2.2.2 Evaluation du management

M. Jérôme LAROCLETTE, qui occupait les fonctions de directeur général adjoint depuis le 1^{er} avril 2015, a été nommé directeur général (DG) à compter du 1^{er} septembre 2015, suite au départ en retraite de son prédécesseur, M. Jacques PRIVAT.

L'examen de son contrat de travail n'appelle aucune observation. La part forfaitaire a été calculée conformément au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH.

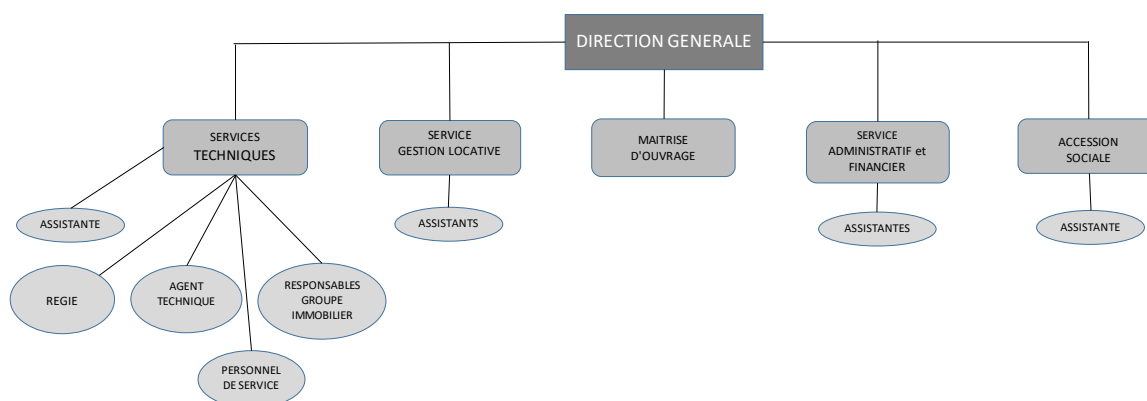
L'allocation d'une part variable a été décidée lors de la séance du CA du 5 septembre 2017, et a fait l'objet d'un avenant au contrat de travail en date du 2 octobre 2017. Pour 2017, cette part est fixée à 10 % de la part forfaitaire et repose sur les quatre objectifs suivants : la production de logements conformément aux objectifs du PSP (2,5 %), la consolidation des grands équilibres financiers (2,5 %), la lutte contre la vacance (2,5 %), et la lutte contre les impayés (2,5 %). Son versement à venir implique de déterminer des indicateurs permettant l'évaluation annuelle de l'atteinte des objectifs.

Le DG organise une réunion des cadres une fois par mois au cours de laquelle sont évoqués tous les sujets d'actualité ainsi que les dossiers transversaux. Une réunion du personnel tenue une fois par an permet de faire connaître à l'ensemble des agents les objectifs à venir pour l'année à venir.

Le 19 janvier 2017, le directeur général a présenté à l'ensemble de son personnel un projet d'entreprise qui vise à faire évoluer les méthodes de travail et les pratiques pour maîtriser la vacance, améliorer la qualité de service, et lutter contre les impayés. Une nouvelle organisation des services a été mise en place (service technique et service gestion locative) visant à renforcer l'entretien du patrimoine et la gestion de proximité (cf. § 4.3).

Cependant, la faiblesse de l'effectif fragilise la structure. Le service technique qui a en charge la mise en œuvre du PSP est également fortement mobilisé sur des actions de rattrapage du retard d'entretien, de mise aux normes et de mise en conformité des procédures.

L'office est structuré suivant l'organigramme fonctionnel ci-dessous :



Au 31 décembre 2016, l'effectif est de 25 agents dont 11 agents de la fonction publique territoriale et 14 agents sous statut privé. Cet effectif représente 23,19 salariés² en équivalent temps plein (ETP), soit 12,9 ETP pour 1 000 logements (ratio DIS 2016 = 22,8 ETP).

Il n'existe pas d'accord d'intéressement au sein de l'office.

2.2.3 Le partenariat inter-bailleurs

Une mutualisation entre les OPH de l'Aveyron a été mise en place et concerne les points suivants :

- La location accession via la SCI « Aveyron Accession Sociale Sécurisée » (SCI 2A2S),
- Les contrats de prévoyance et complémentaire de santé. Un appel d'offres commun a été réalisé mais un marché a été passé par chaque organisme,
- Les outils informatiques "métiers" qui sont les mêmes pour les trois organismes mais avec des contrats distincts.

Une autre mutualisation a été instaurée entre l'office et l'ESH Sud Massif Central Habitat (SMCH) dans le cadre de l'accession sociale (voir ci-dessous).

2.2.4 Accession sociale

L'office participe au capital de deux SCI dont l'objet est la réalisation d'opérations en location accession.

La SCI « Causses et Rougier Habitat » (SCI CRH) pour laquelle l'office détient 50 % des actions a été créée le 25 septembre 2007 avec l'ESH Sud Massif Central Habitat (SMCH). Cette SCI n'ayant pas de personnel spécifique, la réalisation de ses activités se fait au travers d'une mutualisation des moyens et du personnel des deux organismes.

² L'effectif des salariés est rapporté à 1 000 logements. Il est comparé aux normes données par la fédération des OPH dans le dossier individuel de situation (DIS 2016).

Une convention de prestations de service entre l'office et la SCI a été signée le 4 août 2014. Elle prévoit la mise à disposition d'une part de personnel de l'office (1 agent) pour les missions de représentation et d'animation de la SCI, et d'autre part de locaux servant au siège social de la société. Ces prestations donnent lieu à une refacturation annuelle en fin d'exercice au prorata du temps passé.

Enfin, pour chaque opération réalisée par la SCI, une convention est passée avec l'organisme intéressé afin de rémunérer le temps passé par les personnels mis à disposition pour la réalisation d'activités au profit de la société.

La commercialisation, assurée par chaque organisme concerné, couvre le territoire des communautés de communes du Saint-Affricain et de Millau.

La SCI 2A2S a été créée le 1 février 2012. Elle regroupait, à l'origine, l'OPH de l'Aveyron, l'OPH de Decazeville, l'OPH de Millau et sa région, l'OPH de Rodez. Chaque organisme détenait 25 % des parts de la SCI. Depuis la fusion de l'OPH de Decazeville et de l'OPH de l'Aveyron, début 2017, les sociétaires ne sont plus qu'au nombre de trois.

Le siège social de la société est fixé dans les locaux de l'office de Millau.

Un pacte d'associés, signé le 30 janvier 2014 a convenu que le suivi administratif, comptable, financier, la coordination des moyens techniques et commerciaux, ainsi que l'organisation générale de la SCI seraient assurés par l'office de Millau. Ces missions sont réparties sur deux agents : celui qui œuvre pour la SCI CRH, et un autre qui est chargé du suivi comptable et financier.

La refacturation des salaires « prorata temporis » est effectuée une fois par an en fin d'année civile.

Le suivi technique et la commercialisation sont de la compétence de chaque organisme. La commercialisation des opérations s'effectue sur le territoire sud-aveyronnais.

Les flux financiers sont exprimés ci-dessous sous l'angle :

- × Des remboursements de rémunérations des agents de l'office mis à disposition (MAD) : ils représentent en moyenne annuelle depuis la création des sociétés, 55 k€ pour la SCI CRH, et 32 k€ pour la SCI 2A2S.
- × Des appels de fonds des SCI destinés à financer les opérations. Ils s'élèvent à 330 k€ depuis 2012 pour la SCI CRH (remboursés en 2013, 2015, et 2016) et 303 k€ pour la SCI 2A2S (dont 100 k€ remboursés en 2017).
- × Des bénéfices réalisés par les SCI. La SCI CRH a réalisé un bénéfice total de 484 k€ depuis sa création, dont une partie a été reversée aux actionnaires en 2016 (158 k€).

La SCI 2A2S a réalisé 254 k€ de bénéfices qui ne sont pas redistribués mais injectés dans les capitaux propres.

La convention de prestations de service (SCI CRH) et le pacte d'associés (SCI 2A2S) prévoient la mise à disposition de personnel de l'office de Millau.

La loi du 28 juillet 2011, dite « loi Cherpion » qui encadre le régime du prêt de main d'œuvre à but non lucratif (articles L 8241-1 et L 8241-2 du Code du travail) fixe plusieurs critères dans les conditions de mise à disposition, notamment :

- × un avenant au contrat de travail conclu entre l'entreprise prêteuse et le salarié,
 - × une convention de mise à disposition à objet unique entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice.
- Or lors du contrôle, les conventions de mise à disposition n'étaient pas à objet unique, et de plus, les agents de l'office travaillant pour les deux SCI ne possédaient pas d'avenant à leur contrat de travail.

L'office déclare, en fin de contrôle, s'être mis en conformité avec la réglementation.

2.2.5 Commande publique

Les règles internes en matière de commande publique sont établies conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016. Consécutivement à la publication du dernier décret n° 2017-516 du 10 avril 2017, le CA a validé la nouvelle composition de la CAO, réduite à 3 membres, ainsi que la mise à jour du règlement intérieur des achats (délibération du 12 juin 2017). Une commission des achats composée à l'identique de la CAO est également mise en place pour les marchés de maîtrise d'œuvre passés selon une procédure adaptée.

Dans un contexte local particulier caractérisé par une concurrence limitée et l'activité du fils du président du CA au sein d'un cabinet d'architecture à Millau, le nouveau DG a mis en place un dispositif spécifique pour les nouvelles opérations depuis 2016. Une procédure d'anonymisation des candidatures de maîtres d'œuvre est appliquée pour tous les appels d'offres avec un système de double enveloppe analogue à celui des concours. Toutefois, le faible nombre d'intervenants sur le secteur induit un fort risque d'identification des candidats au travers des références, de la composition des équipes, des plans et photos présentés ainsi qu'au moment des dépôts de dossiers.

En conséquence, cette procédure n'exonère pas l'office d'un effort de précision dans la rédaction du cahier des charges et dans les critères techniques retenus pour la sélection des candidats. Pour les opérations de faible envergure, la nécessaire mise en concurrence de l'ensemble des candidats locaux pourrait être assurée via un appel à candidatures pluriannuel pour les consultations simples de maîtres d'œuvres.

2.3 CONCLUSION

La nouvelle gouvernance mise en place à l'occasion du changement de l'autorité de tutelle assure son rôle de manière satisfaisante, même si le suivi de certains documents stratégiques est à améliorer, et le contrôle interne à renforcer.

L'office fonctionne bien, mais à l'égal des petites structures, il est fragilisé par la faiblesse de ses effectifs.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, l'office est propriétaire de 1 548 logements familiaux (tous conventionnés à l'exception de 3 logements). Ils sont majoritairement implantés sur la commune de Millau (90 %), le reste étant réparti sur 17 communes dont 9 sont situées sur le territoire de la CCMGC.

Entièrement situé en ZRR, le parc n'est pas soumis au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).

Avec plus de 50 % de logements antérieurs à 1980 et une moyenne d'âge de 34 ans, il est caractérisé par une part importante de logements collectifs (87 %) dont une forte proportion est regroupée sur deux grands ensembles « Malhourtet » et « Beauregard » totalisant près de 600 logements.

Il détient également trois structures gérées par des tiers :

- une résidence étudiante de 24 logements gérée par le CROUS,
- un établissement médico-social pour handicapés gérés par une association,
- un établissement pour personnes âgées géré par le CCAS et cédé à la commune le 31 décembre 2017 au terme du bail emphytéotique.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Au 31 décembre 2016, la vacance reste maîtrisée :

La vacance technique (1,9 %) du parc concerne principalement les 19 logements de la résidence « Viastels » en cours de démolition et plus marginalement 8 logements retirés de la location pour réhabilitation ou vente.

La vacance commerciale (2,1 % au 31 décembre 2016) est modérée et nettement inférieure à la moyenne départementale (5,3 %) en raison de l'implantation majoritairement urbaine du parc. Le taux de rotation moyen sur la période est de 11 %.

Toutefois la moindre attractivité de certaines résidences (3.1.1) qui génère des taux de refus croissants après attribution (cf. § 4.2.3) tend à rallonger les délais de relocation. L'importance des travaux de remise en état à la relocation impacte également ces délais. L'élaboration et la mise en place de procédures, en cours au moment du contrôle, (commande des diagnostics obligatoires dès le préavis, élaboration de marchés pour la réalisation des diagnostics et des travaux) visent à améliorer la réactivité des services.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les loyers de l'office (moyenne 4,7€/m² de SH) se situent très légèrement au-dessus de la moyenne départementale du fait de l'implantation urbaine du parc et de la part non négligeable (28 %) des financements les plus onéreux (PLA ou PLS). Le parc reste néanmoins très accessible avec des loyers nettement inférieurs au loyer de marché (moyenne 8,6 €/m² de SH- source Clameur 2017). La grande majorité des logements (70 %) ont des loyers inférieurs au plafond pris en compte pour le calcul de l'APL, permettant une bonne solvabilisation des locataires (cf. § 4.3.)

Comparaison des loyers 2017 au m ² de SH avec les valeurs de référence *	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
OPH de Millau	3,4	4,7	5,4	4,5
Moyenne départementale	3,7	4,5	5,2	4,5
Moyenne régionale :	4,7	5,5	6,4	5,8
France	4,8	5,5	6,4	5,8

*Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2017

Loyer mensuel 2017 en € :

Type	Nombre de	SH	Minimum	1 ^{er}	Médiane	3 ^{eme}	Maximum
Financement	Logements*	Médiane		Quartile		Quartile	
Anciens Financement	814	65	60,90	205,44	235,81	262,44	471,27
Très sociaux	133	65	79,40	230,09	282,89	346,41	481,89
PLUS	157	68	130,41	304,53	387,31	439,37	648,53
PLA	415	67	155,35	284,35	362,66	433,38	608,35
PLS PLI	25	85	547,38	547,38	547,38	626,38	662,47
Ensemble	1544	66,00	60,90	219,00	267,93	355,37	662,47

*logements livrés au 1^{er} janvier 2017 (hors logements d'urgence).

Cette situation favorable résulte des augmentations annuelles inférieures aux recommandations ou plafonds réglementaires jusqu'en 2013 puis très modérées depuis la faible évolution de l'IRL, ainsi que de l'absence d'augmentation des loyers à la relocation.

Années	2013	2014	2015	2016	2017
Augmentation annuelle	1 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %	0,0%
Taux légal	2,15 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %	0,0 %

Toutefois, la décision du CA du 12 juin 2017 qui autorise une augmentation des loyers à la relocation en compensation d'une revalorisation du budget de travaux de remise en état des logements sur certaines résidences doit faire l'objet d'une application circonstanciée. Pour les deux plus importantes d'entre elles (« Malhourtet » -300 logements et « Altitude 400 » - 48 logements), la mise en œuvre de cette nouvelle disposition pourrait s'avérer contreproductive compte tenu de l'image dégradée de ces résidences et du mauvais état actuel des parties communes. (cf. § 5).

Le bail de location qui n'était pas à jour a été mis en conformité dès la fin du contrôle et comporte désormais l'ensemble des pièces jointes obligatoires.

3.2.2 Charges locatives

Les dépenses récupérables sont dans l'ensemble contenues. Elles sont réparties à la surface habitable pour le chauffage et au logement pour l'entretien des équipements individuels. (47 € mensuels par logement hors chauffage).

Les consultations engagées en 2016 à l'occasion des renouvellements de contrats d'exploitation (espaces verts, ascenseurs et entretien ménager) ont permis de diminuer significativement leur coût (Ascenseurs -25 %, espaces verts -15 % Entretien ménager – 18 %). L'impact de ces baisses sera effectif en 2018.

La régularisation des charges intervient au mois de février de l'année qui suit et avec la liquidation du dépôt de garantie pour les locataires sortants. Les relevés réguliers de consommation d'eau permettent d'alerter les locataires en cas de surconsommation et déclenchent un contrôle de fuites éventuelles effectué par les responsables de secteur.

La révision annuelle des acomptes de charges pour chaque locataire au regard des consommations constatées garantit un bon ajustement des provisions de charges (les charges globales appelées dépassent de 2,7 % les charges provisionnées avec très peu d'écart à la moyenne).

3.3 CONCLUSION

Le maintien de la relative attractivité du parc repose sur le niveau très modéré de la quittance. Les revalorisations de loyers à la relocation envisagées sur certaines opérations nécessitent d'être assorties d'un effort de requalification.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Au 31 décembre 2016, 58 % des locataires perçoivent l'aide personnalisée au logement (APL), ratio identique à la moyenne départementale. Avec un montant moyen de 220 € par ménage aidé, l'APL couvre 59 % de la quittance globale des bénéficiaires (y compris loyers annexes et charges locatives). Selon l'enquête OPS pour 2016³, 46,6 % des ménages ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds réglementaires et 21,4 % sont des familles monoparentales. Egalement comparables aux moyennes départementales, ces taux atteignent respectivement 57,6 % et 30,2 % pour les locataires qui ont emménagés depuis 2014, ce qui témoigne d'une accentuation du caractère social de l'occupation, en lien avec l'évolution de la demande (cf. § 4.2.1).

Enquête OPS 2016 En %	Personnes Isolées	Familles Mono- parentales	Revenu <20 %*	Revenu <40 %*	Revenu <60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires D'APL + AL
OPH (Locataires)	39,9	21,4	23,17	46,6	69,6	5,7	58
OPH (Emménagés récents)	27,3	30,3	27,6	57,6	82,6	1,3	nc
Département (locataires)	45	22,1	24,6	45,4	67,6	6,43	58
Région (locataires)	39,7	22,37	28,66	49	69,1	7,2	47,36

4.2 ACCES AU LOGEMENT

Le service clientèle composé de 5 agents y compris sa responsable assure l'ensemble des phases de la gestion locative de l'accueil du public et l'enregistrement de la demande jusqu'au contentieux.

4.2.1 Connaissance de la demande

Le système national d'enregistrement (SNE) identifiait 281 demandes actives fin 2015 (hors mutations), contre 314 en 2013 sur la communauté de communes de « Millau Grands Causses ». L'office continue à travailler sur son outil informatique avec une interface vers le SNE qui lui permet d'assurer l'enregistrement et la radiation en temps réel.

L'ancienneté moyenne de la demande de 9 mois (2/3 des demandes ont moins d'un an) traduit la relative détente du marché même si une certaine pression se maintient pour les petits logements compte tenu des caractéristiques des demandeurs (55 % sont des couples sans enfants ou personnes isolées). Les demandes anciennes (plus de 2 ans) qui sont principalement des demandes de confort ne représentent que 8 % du total.

Par ailleurs, selon les données du SNE, 66 % des demandeurs présentent des ressources leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les logements réservés par Action Logement représentent 11 % du parc dont 28 % des livraisons des 5 dernières années.

³ 2 724 ménages ont répondu à l'enquête OPS 2016, soit 70 % des locataires du parc

La gestion du contingent de l'Etat est déléguée aux bailleurs qui rendent compte des relogements via l'outil partagé SYPLO. Elle s'effectue en flux, sur la base d'un objectif de relogement que chaque bailleur devra effectuer dans le cadre de l'accord collectif établi pour la période 2017 2019.

L'office de Millau n'est soumis à des objectifs quantitatifs que pour le dispositif DALO par ailleurs peu mobilisé. Ainsi, en 2017, il n'a été sollicité que pour deux relogements. Les publics prioritaires au titre du PDAHDPD identifiés sur l'outil SYPLO sont directement labellisés par une commission d'accès au logement gérée par le CCAS de Millau et présidée par un membre de la CAL. Plus des deux tiers des attributions annuelles concernent ces publics, démontrant le caractère social des attributions.

Le bilan détaillé d'activité des CAL est présenté chaque année au CA dans le cadre du rapport d'activité du directeur général. Il comprend notamment une analyse de l'évolution pluriannuelle des caractéristiques socio-économiques des demandeurs et des nouveaux locataires identifiées par l'enquête OPS 2016.

Selon cette enquête, 82 % des attributions effectuées depuis 2014 (emménagés récents) concernent des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, alors que ces derniers ne représentent que 66 % des demandeurs enregistrés sur le SNE, confirmant l'évolution sociale des attributions.

Avec 25 % des attributions consacrées à des mutations en moyenne sur la période, l'objectif fixé par la CUS (18 %) est largement atteint.

L'office est peu concerné par la sous-occupation. Lors de la première CUS une soixantaine de locataires avaient été identifiés dont la majorité étaient des personnes âgées ou logés dans des T4 de très petite taille (entre 55 et 65 m²).

Même si la tension du marché est faible notamment sur les grands logements, l'office doit actualiser son enquête et s'attacher à évaluer la situation de l'ensemble des locataires concernés afin de les informer de la possibilité d'une meilleure adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité.

Le CA n'a pas défini de politique d'attribution conformément à l'article R. 441-9 du CCH récemment modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 qui en prévoit la publication à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le règlement de la commission d'attribution des logements (CAL) qui rappelle les critères réglementaires sans les mettre en perspective avec les caractéristiques du parc et de son occupation ne constitue pas une véritable stratégie en matière d'instruction des demandes et de politique d'occupation. En l'absence d'outil automatisé permettant de caractériser et suivre l'occupation des logements selon des critères socio-économiques (situation au regard de l'emploi, revenus, âge, composition familiale, ...), les propositions de candidats à la CAL reposent sur la bonne connaissance de son patrimoine.

De même le projet de charte transmis après le contrôle relève plutôt d'un cadre général applicable à tout organisme et mériterait de faire l'objet d'une adaptation aux caractéristiques spécifiques de l'office et de son territoire d'intervention.

Le classement des résidences récemment effectué selon ces mêmes critères en référence à une grille de notation élaborée par l'USH permet d'identifier la fragilisation de l'occupation de certaines résidences : 116 résidences représentant 55 % des logements sont jugées en situation de déséquilibre*. Même si le risque de vacance laisse peu de marge de manœuvre pour mettre en place une politique de peuplement, ces éléments constituent une première base qui doit permettre aux membres du CA de mesurer les enjeux nécessaires à l'élaboration et la formalisation d'une politique d'attribution.

*La fragilité est appréciée au regard d'un faisceau de critères prenant en compte notamment la part de familles monoparentales, de ménages inactifs à très bas revenus ou relevant des minima sociaux etc...)

L'objectif de rééquilibrage de l'occupation de ces résidences implique la recherche d'une souplesse dans les attributions par l'utilisation circonstanciée du dispositif de dérogation aux plafonds de ressources prévu par les articles R. 441-11 et R. 445 du CCH. Sa mise en œuvre repose néanmoins sur une approche globale qui implique en parallèle l'amélioration de l'attractivité des résidences concernées.

L'office est impliqué dans le partenariat local : il travaille avec plusieurs associations dans le cadre d'un dispositif de location/sous location pour des personnes défavorisées. 17 logements sont actuellement mis à disposition pour du relogement temporaire dont 5 dans le cadre du dispositif de « maison relais » et 5 autres ont vocation à l'accueil de personnes souffrant de handicaps psychiques.

L'office s'est engagé dans un nouveau partenariat depuis 2017 avec une association pour développer une offre d'hébergement aux personnes handicapées. L'objectif est de créer un parcours de vie pour permettre à une personne autonome de passer de la vie en foyer à un appartement communautaire puis seule dans un studio. Deux logements communautaires composés chacun de 3 chambres avec salles de bains individuelles ont d'ores et déjà été mis à disposition de l'association.

4.2.3 Gestion des attributions

La CAL est composée règlementairement et se réunit une fois tous les 15 jours. Au cours des trois dernières années, elle a procédé en moyenne à 190 attributions par an. Trois dossiers sont systématiquement proposés lorsque la demande le permet. La CAL dispose en parallèle de la liste complète des demandes en instance ainsi que la liste des publics prioritaires.

Malgré l'effort de mise à jour des dossiers et l'organisation de visites des logements après CAL, le taux de refus reste important (environ 50 %). Il est particulièrement marqué sur les ensembles de « Malhourtet » et « Beauregard » qui souffrent d'une mauvaise image compte tenu de leur densité et de leur occupation (cf. § 3.1.2).

La majorité des attributions, concerne des demandes de moins d'un an (86 %), ce qui est cohérent avec les caractéristiques de la demande (cf. § 4.2.1).

Les demandes de plus de deux ans concernent 8 % des attributions soit une part équivalente à celle des demandes enregistrées dans le SNE. Ces résultats témoignent de l'effort de la prise en compte de l'ancienneté de la demande ainsi que du suivi des demandes en délai anormalement long (13 mois sur la CCMGC). En 2016, 64 demandes étaient identifiées dont la moitié avait fait l'objet d'une ou plusieurs propositions.

Le contrôle sur fichier des 580 attributions réalisées sur les 3 dernières années complété par l'examen de 15 dossiers n'a révélé aucun dépassement de plafond de ressources irrégulier.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité a été réorganisée et renforcée avec le recrutement de 3 responsables de groupes sectorisés qui prennent en charge l'ensemble des services aux locataires (entretien courant, états des lieux, relation clientèle et contrôle des prestataires d'entretien). Ils assurent des permanences quotidiennes sur les deux plus importantes résidences de l'office dans un bureau qui leur est dédié.

Le conseil de concertation locative est régulièrement consulté sur tous les aspects de la gestion des immeubles, les projets de démolitions et réhabilitations, ainsi que sur toutes les mesures relatives aux conditions d'habitat. Des accords collectifs sont signés dans tous les domaines (entretien des chaudières, charte de relogement, états des lieux, grille de vétusté intégrant le barème de prix pour les imputations locatives, suppression des VO).

Les résultats de l'enquête de satisfaction triennale réalisée en 2016 dans le cadre du protocole d'accord entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat traduisent un bon niveau de satisfaction (86 %) dans la moyenne des organismes de la région Midi-Pyrénées⁴. Il est toutefois en légère baisse depuis la dernière enquête de 2013. Cette tendance est principalement liée à la diminution du taux de satisfaction sur les équipements du logement (66 % contre 81 % en 2013). Les équipements des parties communes connaissent un taux de satisfaction plutôt inférieur à la moyenne (71 % contre 74 %) et particulièrement faible pour les T4 qui sont en forte proportion dans les grands ensembles collectifs où les parties communes souffrent d'un déficit d'entretien.

La prise de conscience des besoins d'entretien conduit l'office à un effort de rattrapage récent qui mobilise fortement ses équipes. Il se traduit en premier lieu par la réalisation de travaux de mise en sécurité de tous les équipements et un effort de remise en état des logements (cf. § 5). Il est complété par la programmation de travaux systématiques dans les logements à la relocation (en moyenne 2 500 € par logement selon les données fournies). L'office travaillait au moment du contrôle sur l'élaboration d'un niveau standard de relocation qui englobe la réfection complète des salles d'eau et la mise aux normes systématique des équipements électriques évalué à un peu plus de 4 000 € auxquels se rajouteront en tant que de besoin les peintures et sols. Une charte de fidélisation a été mise en place afin de maintenir les locataires sur les quartiers les moins attractifs. Elle consiste dans une participation de l'office aux travaux d'embellissement de deux pièces dans la limite de 70 % du coût des travaux. Des travaux d'adaptation aux personnes âgées et handicapées (PMR) sont également développés depuis 2 ans (15 logements réalisés).

La mise en place d'une gestion automatisée et centralisée des demandes par un agent dédié, et leur traitement par les nouveaux responsables de groupes, améliorent le suivi des travaux et le service rendu aux locataires. La refonte du site internet a donné lieu à la création d'un espace réservé aux locataires qui peuvent saisir une réclamation directement en ligne, déposer leur attestation d'assurance, donner congé de leur logement, consulter leur compte, modifier leurs données téléphoniques,....

Des marchés sont en cours de finalisation pour les travaux de plusieurs corps d'état pour garantir des coûts et délais d'intervention maîtrisés. A l'occasion de leur renouvellement, les contrats d'entretien (chauffage et ascenseurs) ont été assortis d'une obligation d'astreinte et de délais d'interventions réduits. Des marchés à bons de commande sont également en cours de mise en place pour les fournitures de la régie afin d'améliorer sa réactivité.

Enfin, des procédures sont en cours de formalisation pour garantir la mise en œuvre de l'ensemble de ces interventions et assurer la coordination des services.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La gestion des impayés est menée conjointement par la trésorerie municipale de Millau et par l'office. Depuis février 2015, une nouvelle organisation a été mise en place avec une procédure qui définit le rôle de chacun et les pratiques à adopter, puis un agent de l'office a été mis à disposition de la trésorerie en 2016.

Le montant des impayés reste stable sur la période 2012-2016 avec un taux moyen annuel de 10,2 %, à comparer à la médiane nationale de 14,2 %. La variation annuelle des créances baisse régulièrement et reflète les efforts mis en œuvre depuis 2015.

⁴ Enquête triennale réalisée du 15 septembre au 31 octobre 2016 sous forme d'interviews par téléphone à partir d'un échantillon aléatoire : 430 locataires.

Evolution du montant des impayés	2012	2013	2014	2015	2016
Créances locataires au 31/12 en k€⁵	681	729	761	774	744
<i>En % des loyers et charges quittancées</i>	<i>9,7 %</i>	<i>10,1 %</i>	<i>10,5 %</i>	<i>10,7 %</i>	<i>10,0 %</i>
<i>Médiane Boléro OPH de province</i>	<i>13,3 %</i>	<i>13,7 %</i>	<i>14,3 %</i>	<i>14,2 %</i>	
Variation annuelle des créances locataires en %		1,4 %	1,3 %	0,9 %	-0,7 %
<i>Médiane Boléro OPH de province</i>	<i>1,2 %</i>	<i>1,1 %</i>	<i>1,2 %</i>	<i>nc</i>	

La répartition des impayés entre locataires partis et locataires présents n'était jusqu'alors pas connue. La trésorerie ne tenant qu'une seule ligne comptable au titre du compte 4161, il était impossible de faire la distinction entre ces deux types de locataires.

Depuis le début de l'année 2017, un tableau de suivi mensuel des impayés distinguant les locataires partis et les présents a été mis en place par le service de la gestion locative. Faute d'antériorité, le seul constat réalisable est que, pour cette année précise, les impayés des locataires partis représentent 36 % (165 k€ en novembre 2017), et ceux des locataires présents 64 % (287 k€ en novembre 2017).

A compter de 2018, la trésorerie est en mesure de différencier la dette des locataires présents et des locataires partis et de fournir ainsi l'information à l'office.

4.5 CONCLUSION

L'accueil prioritaire des ménages les plus défavorisés et une gestion de proximité renforcée garantissent la mission sociale de l'office. Il lui reste à formaliser une politique d'attribution pour préserver les équilibres d'occupation nécessaires au maintien de l'attractivité de son patrimoine. Le montant des impayés, bien qu'étant maîtrisé et inférieur à la médiane nationale, nécessite toutefois un rapprochement des services de l'office et de la trésorerie pour affiner la connaissance et le suivi des dettes des locataires.

⁵ Le coût annuel des impayés est la somme des dettes des locataires < à 3 mois, des créances douteuses concernant les locataires partis et présents dont la dette est > à 3 mois, ainsi que des créances irrécouvrables.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Avec un âge moyen de 34 ans, le patrimoine jusqu'alors faiblement réhabilité est confronté à un vieillissement de ses équipements et à une obsolescence du bâti. 413 logements, soit un peu plus d'un quart sont énergivores (classement DPE en E, F ou G).

Si l'aspect énergétique était déjà priorisé dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2011-2016 avec de nombreux changements d'équipements (menuiseries, chaudières,...), la plupart des travaux sont intervenus sans réflexion préalable globale à l'exception du programme de « Viastel » (cf. § 5.4.). Le nouveau PSP approuvé par le CA de juin 2016, fixant les grandes orientations d'entretien et d'investissement pour la période 2016-2025 est plus ambitieux et inclut une approche plus qualifiante du patrimoine.

Il comprend :

- un plan de renforcement de la performance énergétique de 662 logements pour 11 M€,
- un plan de démolition de 108 logements pour 1 M€ dont le principal concerne Beauregard B1 (88 logements et Viastel (19 logements en cours de démolition),
- un plan de travaux lourds de 486 logements incluant la réhabilitation globale des deux résidences ci-dessus pour un total de 8 M€. Les réhabilitations et les travaux lourds seront, en fonction des bâtiments, couplés à des travaux de réaménagements des extérieurs voir de résidentialisation afin de restructurer certains quartiers.

Au total, 20 M€ sont affectés à la requalification du patrimoine soit 2 M€ par an. Les réhabilitations sont financées à raison de 75 % par des emprunts et 25 % par des fonds propres, aucune subvention n'étant délivrée par les collectivités.

Le développement volontairement limité à la production annuelle moyenne de 12 logements neufs sur la période reste inférieur aux objectifs du PLUI-HD compte tenu de la priorisation donnée à la réhabilitation. Il est associé à un programme de vente de 5 logements par an favorisant le développement du parcours résidentiel et dégagant des marges de manœuvre financières (1,2 M€).

L'office développe des expérimentations dans le cadre de démarches innovantes. Il s'est engagé dans la construction de bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone (label E+/C-) avec un projet de 36 logements sur Millau ainsi que 9 logements individuels à Creissels.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Un développement modéré

Bien qu'inférieure à la prévision de la première CUS, la production de logements reste en adéquation avec les besoins du territoire. 102 logements ont été livrés depuis 2012 dont 24 logements étudiants. Plus du tiers sont issus d'opérations d'acquisition-amélioration contribuant à la revitalisation du centre ancien de Millau.

Elle permet de renouveler le parc vendu (19 logements) ou en cours de démolition (19 logements) avec des logements plus adaptés à la demande tant du point de vue de la typologie que de l'accessibilité. Ainsi, les T2 représentent 43 % de la production depuis 2015 et 52 logements sont adaptés PMR.

Malgré le rattachement à la CCMGC, la production reste concentrée sur Millau et quelques communes proches (Creissels et St Georges de Luzençon). Hors de ce périmètre habituel d'intervention, le coût du foncier reste relativement élevé et la CCMGC n'utilise pas son droit de préemption dans le domaine du logement.

Deux projets importants totalisant 82 logements dans le cadre d'une mixité locatif/accession sont encore à l'étude sur Millau, leur finalisation est provisoirement suspendue dans l'attente des décisions budgétaires et des évolutions de gouvernance susceptibles d'impacter les finances de l'office.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La recherche des opportunités foncières pour la production neuve est généralement assurée par le DG et la responsable des opérations. Les collectivités (mairie de Millau principalement) sollicitent parfois l'office notamment pour des opérations d'acquisition amélioration s'inscrivant dans le cadre de la revitalisation et rénovation du centre-ville. La faisabilité financière des opérations est rendue plus compliquée par la faible participation des collectivités.

Le prix de revient des opérations locatives est plutôt élevé par rapport aux ratios habituellement constatés : il s'établit à 2 013 €/m² de SH pour les opérations livrées sur les 3 dernières années ou en cours. Les contraintes techniques inhérentes à leur insertion dans le bâti ancien du centre-ville et les démolitions préalables impactent le coût du bâti. Celui-ci s'élève à 2 000 €/m² de SH sur les deux dernières opérations en cours (Louga et La Paix). Le coût du foncier qui s'y rajoute pour « La Paix » conduit à un coût global élevé (2 400€/m² de SH). La faiblesse de la concurrence au plan local explique également la difficulté pour l'office de maîtriser ses coûts et conduit parfois à des marchés infructueux.

Concernant la réhabilitation du patrimoine, la réalisation d'études préalables, telles qu'engagées pour les opérations de « Malhourtet » et « Beauregard », devrait permettre d'éviter les aléas constatés sur l'opération de renouvellement urbain de « Viastel » et de mieux intégrer les règles de la commande publique.

En effet, la forte évolution du projet dans le temps (travaux d'isolation partiels transformés en restructuration complète) a porté son coût de 1 530 000 € en 2013 à 3 251 000 € HT en 2016. Cela a conduit l'office à signer le 26 avril 2016 la révision du marché de maîtrise d'œuvre par simple avenant pour un coût porté de 71 260 € à 184 763 € HT avant de le résilier le 20 juin 2016 suite à un rejet de la trésorerie générale et de lancer une nouvelle consultation. Outre le non-respect des règles la commande publique, ces aléas ont sensiblement retardé la mise en œuvre du projet.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

L'attractivité des programmes les plus anciens est pénalisée par une insuffisance de requalification.

Jusqu'en 2015, la stratégie d'intervention de l'office consistait à réaliser des travaux de gros entretien accompagnés de changements de composants ponctuels sans approche globale. Sur la période de contrôle, le niveau des dépenses globales incluant exploitation et investissement rapporté au nombre de logements (777 €) est inférieur aux ratios habituellement constatés.

L'obsolescence des programmes les plus anciens ainsi que le manque d'entretien des parties communes (halls d'entrées et cages d'escalier) et des abords des immeubles (stationnement, sécurité des accès) pénalisent l'attractivité liée à leur environnement favorable (centre-ville, desserte,...). Un manque de réactivité est par ailleurs constaté pour les interventions suites à dégradations (vitres cassées, boîtes aux lettres détériorées).

Ces constats conduisent aujourd'hui l'office à s'orienter vers des projets de réhabilitation plus ambitieux qui lui permettent d'accéder à des financements spécifiques (fonds européens, éco-prêt, augmentations des loyers conventionnés, ...).

Au-delà des travaux d'amélioration de la performance énergétique, les réhabilitations programmées au PSP bénéficient d'une approche globale afin de prendre en compte les espaces extérieurs et l'environnement dans un objectif d'amélioration de l'ambiance sociale des quartiers.

Des opérations structurantes sont ainsi programmées sur les trois plus grands groupes immobiliers du patrimoine de MGCH qui représentent 43 % du parc et accueillent les populations les plus défavorisées.

C'est le cas des résidences « Viastel » (101 logements), « Beauregard » (275 logements) et « Malhourtet » (291 logements).

L'opération de Viastel, en cours de démarrage, s'inscrit dans le cadre d'une restructuration complète de la résidence incluant la démolition de deux bâtiments (19 logements) et la résidentialisation de l'ensemble. Son coût global (4,2 M€ dont 0,3 pour la démolition et 2,1 pour la rénovation énergétique) correspond à environ 50 000 € par logt. Il comprend l'isolation des parois extérieures, le chauffage, l'isolation des combles, les menuiseries, les halls d'entrées, la privatisation des rez-de-chaussée ainsi que l'accessibilité aux PMR de 7 bâtiments sur 9, soit 66 logements. L'opération s'équilibre avec 1,3 M€ de fonds propres et une augmentation des loyers de 10 % étalée sur 2 ans.

Les deux autres opérations sont en cours d'étude :

- Pour « Malhourtet », le projet des travaux est échelonné de 2019 à 2021 ;
- Pour « Beauregard », le projet conjugue réhabilitation, restructuration et démolition auxquelles se rajoute la valorisation extérieure des deux immeubles qui constituent sur cet axe principal, l'entrée de ville.

La nécessaire préservation de l'attractivité du parc doit conduire l'office à accélérer la mise en œuvre effective de ces projets. Le retard pris dans la mise en œuvre du PSP implique dès à présent un effort de remise en état des parties communes.

L'office indique avoir accéléré la mise en œuvre effective des projets de restructuration. Les marchés de maîtrise d'œuvre correspondants sont déjà lancés pour certains immeubles. Pour les autres, les consultations sont en cours ou programmées pour la fin de l'année.

Il précise que, pour tenir compte de la baisse de ses ressources, ces opérations globales et structurantes devront être étalées sur une période plus longue que celle prévue dans le PSP validé en 2016. Ce dernier devra faire l'objet d'une révision importante préalablement à la fusion projetée avec l'OPH Aveyron Habitat.

L'absence de plan pluriannuel de maintenance ne permet pas d'évaluer la mise en œuvre opérationnelle du PSP

Alors que les enjeux de réhabilitation sont une problématique majeure de l'office, la mise en œuvre du PSP ne fait l'objet d'aucune déclinaison budgétaire annuelle ou pluriannuelle approuvée en CA. Celui-ci ne dispose d'aucune estimation prévisionnelle du plan de maintenance et de son coût global et aucun bilan annuel ne lui est présenté. Or le contrôle de l'exécution des budgets montre des décalages importants entre les travaux programmés au PSP et leur mise en œuvre. Qu'ils soient consécutifs à des dysfonctionnements dans la mise

en œuvre de certaines opérations (Viastel), à l'abandon de travaux jugés non urgents (éclairage de Malhourtet) ou à des difficultés d'organisation des services, ces résultats doivent être évalués et portés à la connaissance du CA afin d'en tirer les conséquences en matière d'adaptation de la stratégie. L'absence de plan de maintenance entraîne en outre un mauvais provisionnement comptable des dépenses de gros entretien

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à réaliser un plan pluriannuel de maintenance dont le bilan annuel sera présenté au CA.

5.4.1 Régie

L'office dispose d'une régie de travaux composée de 4 agents (1 plombier, 1 électricien, 1 peintre, 1 menuisier). Elle intervient essentiellement dans la préparation de travaux, le remplacement d'équipements, les travaux de réparation et de remise en état des logements avant relocation, la mise en sécurité des installations des logements.

Cette régie ne constitue pas de stock et s'approvisionne directement chez les fournisseurs.

Une actualisation du tarif horaire de la régie a été validée par le CA en séance du 20 décembre 2017. Le tarif a été arrêté à 30 €/h auquel s'ajoute un forfait déplacement de 4 €.

5.4.2 Sécurité dans le parc

5.4.2.1 Entretien des chaudières individuelles

L'office prend en charge l'entretien des 783 appareils individuels (chaudière à gaz et VMC). Le prestataire fait l'objet d'un suivi rigoureux et le résultat obtenu est très satisfaisant puisque toutes les chaudières ont pu être contrôlées en 2017.

5.4.2.2 Les équipements collectifs

Des travaux de mise en sécurité de tous les équipements collectifs sont engagés. Avaient débuté pendant le contrôle, les travaux de mise en sécurité incendie (désenfumage et extincteurs). La mise aux normes des 13 ascenseurs aux dispositions de la loi relative à la sécurité des ascenseurs existants a été effectuée pour les échéances 2010 et 2014. Un audit est en cours pour l'évaluation de l'ensemble des conformités au titre de l'échéance 2018.

L'établissement pour personnes âgées géré par le CCAS récemment cédé à la commune (cf. § 3.1.1) fait l'objet d'avis défavorables de la commission de sécurité depuis 2008 et ce, malgré la mise en place d'un dispositif de gardiennage de nuit. Bien que la responsabilité des travaux incombe au CCAS par convention, l'office s'est engagé à réaliser les travaux nécessaires dans le cadre d'un avenant à la convention de gestion signé en 2012 et prorogeant le bail jusqu'en 2030.

Toutefois, cet avenant a été résilié en août 2017 suite à la décision de la collectivité de reprendre la propriété de l'établissement au terme du bail emphytéotique le 31 décembre 2017 tel qu'initialement prévu. La ville de Millau s'est en effet engagée dans un projet de nouvel EHPAD destiné à remplacer l'ensemble des établissements existants sur la commune. Sa livraison initialement programmée en 2018, a été reportée en 2021.

5.4.2.3 Diagnostics

- Diagnostics amiante

Le patrimoine est fortement concerné par les obligations relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante (1 217 logements ayant fait l'objet d'un permis délivré avant juillet 1997). Le repérage étendu de l'amiante dans les parties communes a été réalisé en 2007 et les dossiers techniques amiante (DTA) constitués conformément à la réglementation.

Le diagnostic effectué dans les logements à l'occasion du repérage initial des matériaux de la liste A aurait pu tenir lieu de DAPP tel que prévu par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011. Toutefois, certains diagnostics avant travaux effectués récemment ont révélé la présence d'amiante non identifiée lors des premiers diagnostics, remettant en cause leur fiabilité. L'office a donc décidé de réaliser les DAPP systématiquement à la relocation (marché en cours de consultation) en y intégrant par avance le contrôle des matériaux de la liste B rendu obligatoire à l'échéance 2021 par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Des repérages amiante avant travaux (RAAT) sont également réalisés si des travaux sont programmés lors de la relocation. Une consultation est en cours pour la réalisation systématique de l'ensemble des diagnostics obligatoires (RAAT et diagnostics gaz et électricité).

L'office ne respecte pas certaines obligations d'information sur le risque amiante [art. R. 1334-9-4 et R. 1334-9-5 du CSP].

La communication des DAPP et DTA aux différents intervenants, y compris hors marchés, susceptibles d'agir à proximité des équipements contenant de l'amiante n'est pas formalisée alors que la réglementation exige qu'une trace écrite de cette communication soit conservée. De même, la fiche récapitulative du DTA doit être communiquée aux occupants de l'immeuble concerné dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour et le DAPP doit être joint au bail. Le cas particulier de la résidence Cantarane où les cloisons séparatives des logements en fibrociment ont été identifiées rendait cette information urgente : Cela a été réalisé en juillet 2018.

Après le contrôle, l'office s'est engagé à achever la communication des DTA à chaque locataire avant la fin de l'année 2018. Il indique qu'un DAPP est réalisé pour chaque logement libéré et qu'une copie est remise au locataire qui intègre les lieux.

Enfin, pour tous les travaux, un RAAT est désormais transmis aux entreprises avec le bon de commande, sur lequel une mention écrite spécifique est ajoutée.

- Diagnostics plomb :

Les obligations relatives au constat de risque d'exposition au plomb ne sont pas respectées (cf. articles L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique).

L'office possède 30 logements construits avant 1949 concernés par les mesures de prévention contre le saturnisme pour lesquels aucun diagnostic n'a pu être fourni. Ces logements sont majoritairement issus d'opérations d'acquisition-amélioration ayant, pour certaines, fait l'objet de travaux lourds. Les constats de risques d'exposition au plomb (CREP) sont obligatoires pour toute relocation depuis août 2008 et doivent être fournis aux locataires. Ils doivent en conséquence être réalisés dans les meilleurs délais.

L'office a pris les mesures pour se conformer aux obligations réglementaires en cours de contrôle. Après le lancement de la consultation, le 26 février 2018, le prestataire a été retenu. Le diagnostic sur l'intégralité des 30 logements concernés devant être entièrement réalisé fin octobre 2018.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Régulièrement actualisée en CA, la stratégie de l'office est poursuivie conformément aux objectifs de la CUS, avec la mise en vente de 73 logements dont :

- une résidence de 12 maisons individuelles financées en PLS parmi les 30 initialement destinées aux salariés du chantier du pont de Millau. Le chantier maintenant terminé, le maintien de cet ensemble dans le patrimoine de l'Office n'apparaît plus justifié ce alors qu'il est concentré sur un même quartier (Naulas) et connaît des difficultés de relocation ;
- les logements collectifs diffus au sein de copropriétés. 11 logements puis élargi à 34 en 2012 ;
- un ensemble de 27 maisons supplémentaires intégré au plan de vente en 2015.

Sur la période de contrôle, 19 ventes ont été réalisées pour un prix moyen de 67 000 € par logement avec d'importants écarts selon la typologie (de 18 000 € pour les petits collectifs à 136 000 € pour les maisons individuelles).

Si les 7 ventes de villas ont toutes bénéficié aux locataires (occupants ou de l'office), les 12 logements collectifs tous vacants, ont majoritairement bénéficié aux extérieurs (7 extérieurs et 5 locataires du parc).

Aussi, afin d'éviter la spéculation et préserver la vocation sociale de ces ventes, le CA a décidé depuis le 11 avril 2016, que la vente d'un logement aux extérieurs ne pourrait intervenir que sous 2 conditions : l'acquéreur doit s'engager à acheter le bien pour en faire sa résidence principale et ses revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources du PSLA.

L'ensemble des procédures réglementaires relatives aux consultations obligatoires (préfet, collectivités, France domaine, publicité) sont respectées. Les prix de vente sont validés par le directeur général. L'évaluation des domaines constitue le prix de vente pour les extérieurs alors qu'une réfaction de 10 % est appliquée pour les locataires de l'office.

Aucun logement n'était vacant pour vente au moment du contrôle, la remise en location étant prévue au bout de 6 mois si le bien n'est pas vendu.

Les décisions récentes du CA ont acté la poursuite de la politique de vente à l'exclusion des petits logements collectifs (T1/T2) pour lesquels la demande est forte ainsi que ceux (8) dont le classement énergétique n'est pas conforme aux obligations réglementaires (DPE en E, F ou G).

5.6 ACCESSION SOCIALE

La mutualisation de l'activité d'accession mis en place au sein des offices du département (cf. § 2.2.3) a permis la production de 96 logements en accession sociale (PSLA).

L'étude financière, le montage du dossier, le dépôt agrément et la commercialisation sont assurés par un salarié mis à disposition des SCI créées à cet effet.

Les premiers programmes lancés par la SCI des CAUSSES ont été réalisés en maîtrise d'ouvrage interne, alors que les plus récents (SCI 2A) sont presque tous issus de VEFA.

Les prix de vente relativement attractifs (154 400 €TTC en moyenne) garantissent une commercialisation efficace (aucun invendu sur la période).

Sur des programmes récents, les T4 de 90 m² ressortent à 170 000 € correspondants à 1 888 €/m² de SH soit un niveau nettement inférieur aux programmes privés (environ 200 000 € correspondant à 2 222 €/m²).

Les revenus moyens des acquéreurs se situent à 69 % des plafonds de ressources. Bien que seulement 14 d'entre eux soient d'anciens locataires HLM, 81 % ont des revenus inférieurs au plafond PLUS. L'apport personnel représente en moyenne 32 % du prix d'achat.

L'ensemble des dispositions réglementaires sont respectées (plafonds de ressources, de prix et de redevance) et les délais de levée d'option sont fixés entre 6 mois à 2 ans.

Les contrats de location-accession sont complets et intègrent le dispositif de sécurisation HLM ainsi que la clause relative au dispositif fiscal prévoyant le remboursement du différentiel de TVA en cas de non-respect d'occupation à titre de résidence principale pendant 10 ans. Des clauses anti-spéculatives sont également prévues lorsqu'une aide de la collectivité a été apportée sous forme de remboursement de la réduction de la charge foncière octroyée.

5.7 CONCLUSION

Le maintien de l'attractivité du patrimoine de l'office repose sur la priorisation de sa requalification avec la mise en œuvre des préconisations du PSP. Son développement mesuré avec une offre ciblée d'accession sociale complété par une politique de vente aux locataires lui permet de favoriser le parcours résidentiel.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'exploitation des données comptables de l'organisme n'appelle pas de remarque. Les éléments fournis sont suffisamment fiables pour fournir les bases de l'analyse financière.

Toutefois, le développement des compétences dans le domaine financier est nécessaire. Les règles comptables ne sont pas totalement assimilées (cf. obs. n° 10), et l'appropriation du logiciel de référence (VISIAL) pour l'élaboration de l'analyse prévisionnelle est à améliorer (cf. obs. n° 11 et 12).

6.1.1 Comptabilité du comptable public

La gestion comptable est assurée par la trésorerie générale de Millau.

Un service spécifique, comprenant un agent détaché de l'OPH depuis l'année 2016, le bureau dépense et recette, est dédié au suivi de l'organisme. L'agent détaché est particulièrement chargé de la partie recette.

Les services de la trésorerie et de l'office travaillent en collaboration dans le suivi des impayés. Le comptable public a en charge la gestion des locataires présents et partis, signe les plans d'apurement présentés par l'organisme, et propose au CA les montants à passer en admissions en non-valeur (ANV).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité de l'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net⁶ et en référence aux ratios BOLERO pour les offices de province.

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	5 871	5 978	5 977	6 004	6 142
Coût de gestion	-1 264	-1 119	-1 156	-1 271	-1 380
Coût de maintenance	-780	-1 044	-918	-1 045	-867
TFPB	-815	-842	-869	-885	-994
Flux financier	76	52	78	27	185
Flux exceptionnel	74	-68	185	53	76
Autres produits	62	147	163	160	112
Pertes créances irrécouvrables	-53	-64	-54	-83	-103
Intérêts opérations locatives	-1 045	-974	-777	-649	-544
Capacité d'Autofinancement (PCG)	2 127	2 064	2 628	2 311	2 627
Remboursements emprunts locatifs	-1 591	-1 574	-1 771	-1 834	-1 940
Autofinancement NET	536	490	857	477	687
% Autofinancement net par rapport aux loyers	9,1 %	8,2 %	14,3 %	7,9 %	11,2 %
Ratios BOLERO OPH de province	10,4 %	12,0 %	12,6 %	12,24 %	

Sur la période 2012-2016, l'autofinancement net annuel moyen d'un montant de 610 k€ représente 10 % du chiffre d'affaires et se situe en-dessous de la médiane nationale. Pour l'année 2017, la valeur de l'autofinancement devrait se situer autour de 578 k€ (cf. annexe 7.2), représentant environ 8 % du chiffre d'affaires.

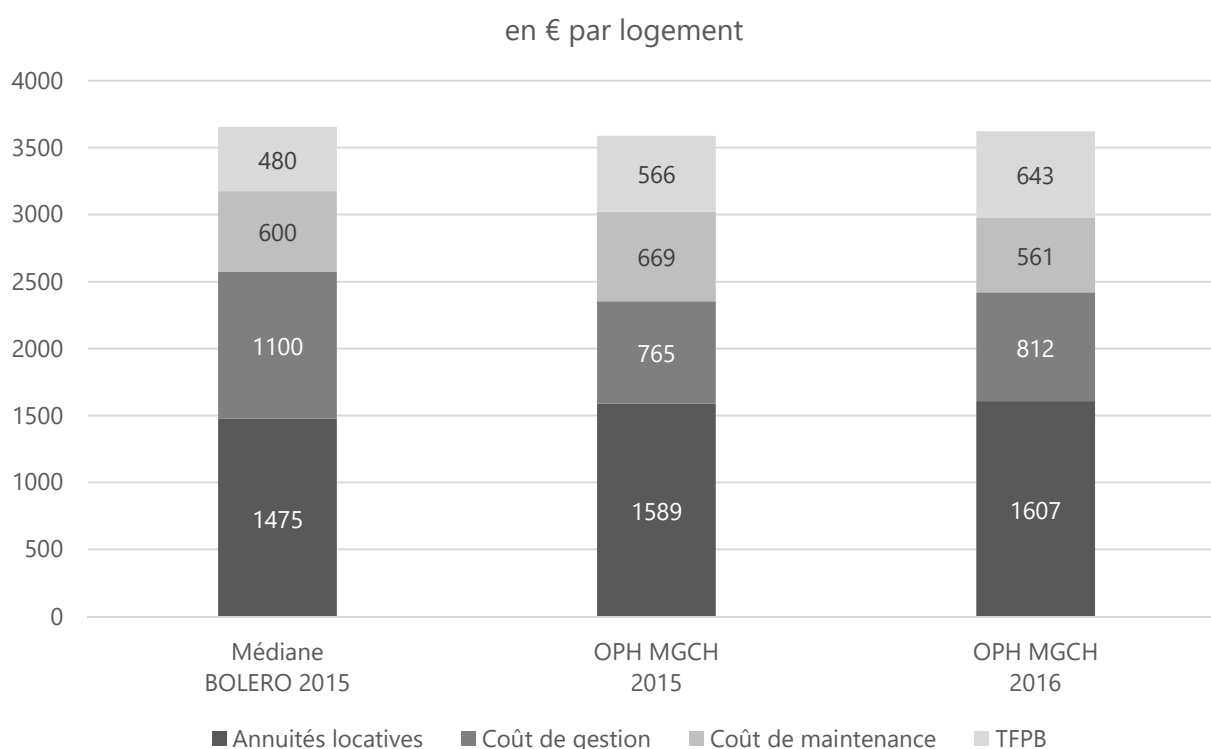
⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Entre 2012 et 2016, les produits locatifs ont augmenté d'environ 4,6 % en corrélation avec la variation du patrimoine (hors foyers) de 4,2 %.

Le montant des annuités locatives (intérêts et remboursements de capital) représente une moyenne annuelle de 1 680 €/lgt pour une médiane nationale de 1 475 €/lgt. La gestion de la dette est analysée au chapitre 6.2.2. Le coût de gestion est réduit. Il a été retraité en neutralisant les cotisations CGLLS ainsi que les charges afférentes à la mutualisation : Il atteint ainsi une valeur de 765 €/lgt en 2015, et de 812 €/lgt en 2016 pour une médiane égale à 1 100 €/lgt.

Un montant moyen, sur 5 ans, de 613 €/lgt est consacré à la maintenance du patrimoine (entretien courant et gros entretien hors investissement).

La taxe foncière, qui concerne 77 % des logements, est élevée, avec une moyenne de 580 €/lgt, comparée à la médiane égale à 480 €. L'office a obtenu au cours de la période un total de 355 k€ de dégrèvement de TFPB dont 346 k€ au titre des travaux d'économie d'énergie.



6.2.2 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2016, l'encours de la dette est égal à 30,6 M€ dont 93 % (28 M€) sont indexés sur le taux du livret A.

Le tableau ci-dessous visualise la capacité de remboursement de sa dette par l'organisme en nombre d'années. Le ratio annuel moyen de soutenabilité est de 13 ans, ce qui est confortable pour une durée résiduelle d'amortissement du patrimoine de l'office de 35 ans.

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement (PCG)	2 127	2 064	2 628	2 311	2 627
Encours de la dette	30 722	31 232	30 881	31 690	30 551
ratio de soutenabilité en années	14	15	12	14	12

En novembre 2017, l'office a contracté auprès de la CDC un prêt haut de bilan bonifié (PHBB) d'un montant de 577 807 €. Ce prêt est acté à hauteur de 560 702 € au titre de la rénovation thermique pour 68 logements additionnels rénovés, et pour 17 105 € au titre de la construction nouvelle concernant 1 logement additionnel. Le cadencement de la mobilisation des fonds est prévu pour 190 271 € en 2017, et 387 536 € en 2018.

6.2.3 Résultats comptables

Les résultats comptables, dont le calcul détaillé figure à l'annexe 7.2, ont évolué comme suit :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	309	319	1 799	891	1 542
dont part des plus-values de cessions en %	0	48	11	5	7

L'année 2013 a été marquée par un montant de charges d'exploitation élevé (travaux de GE, dotation à la PGE, dotations aux créances douteuses, augmentation des ANV). Même si les produits exceptionnels augmentent pas rapport à 2012 (+350 k€), le résultat reste faible.

En 2014 les charges d'exploitation baissent grâce à une absence de dotation à la PGE, la baisse du taux du livret A, et la fin de l'amortissement dérogatoire. Le résultat comptable peut ainsi varier de +1,5 M€.

En 2015, l'augmentation des diverses dotations vient accroître les charges d'exploitation. Les produits exceptionnels baissent (ventes de logements). Le résultat comptable varie alors de -0,9 M€.

Pour 2016, les charges d'exploitation augmentent de 0,4 M€ en raison de l'achat d'un terrain destiné à recevoir un lotissement (voir §. 6.2.4.2). Les produits varient de 1 M€ (augmentation des produits financiers et exceptionnels) et permettent au résultat d'évoluer de 0,6 M€.

Le montant cumulé des résultats comptables sur ces cinq années est de 4,9 M€.

Il ressort de cette analyse que les résultats comptables sont trop sensibles aux variations des dotations, notamment celle de la PGE. L'office doit donc porter une attention particulière au calcul de la provision pour gros entretien (cf. obs. 10) qui doit permettre de lisser ces fluctuations.

Pour l'année 2017, le résultat escompté atteint un montant de 1 259 k€, soit une variation de -18 %.

6.2.4 Structure financière

Bilans fonctionnels :

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux Propres (+)	16 111	16 726	18 228	18 870	20 125
Provisions pour risques et charges (+)	758	962	548	588	418
<i>dont PGE</i>	758	962	538	258	88
Amortissements et provisions (+)	28 718	30 290	30 409	30 838	32 417
Dettes financières (+)	31 437	31 882	31 438	32 174	30 996
Actif immobilisé brut (-)	73 379	76 365	77 401	77 840	78 625
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	3 645	3 495	3 222	4 630	5 331
F.R.N.G. à terminaison des opérations⁷					4 278
<i>FRNG en mois de dépenses</i>	<i>4,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,4</i>	<i>6,3</i>	<i>7,1</i>
<i>Ratios BOLERO (en mois de dépenses)</i>	<i>3,9</i>	<i>3,9</i>	<i>4,2</i>	<i>4,4</i>	
Stocks (+)	0	0	0	0	502
Autres actifs d'exploitation (+)	916	978	819	753	717
Provisions d'actif circulant (-)	307	350	427	435	424
Dettes d'exploitation (-)	370	333	271	95	132
Besoin en F.R. d'Exploitation	239	295	121	223	663
Créances diverses (+)	53	11	40	59	38
Dettes divers (-)	639	537	427	412	317
Ressource en F.R. Hors Exploitation	-586	-526	-387	-353	-279
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement	-348	-232	-267	-130	384
Trésorerie nette	3 993	3 727	3 489	4 761	4 948
<i>En mois de dépenses</i>	<i>4,9</i>	<i>4,3</i>	<i>4,9</i>	<i>6,5</i>	<i>7,1</i>
<i>Ratios BOLERO (en mois de dépenses)</i>	<i>3,1</i>	<i>3,2</i>	<i>3,5</i>	<i>3,7</i>	

Sur la période 2012-2016, les capitaux propres évoluent de 25 % passant de 16 M€ à 20 M€.

La situation financière est analysée à partir du fonds de roulement net global (FRNG) et comparée au ratio BOLERO concernant les OPH de province.

Le FRNG se situe à une valeur moyenne annuelle de 4 M€ sur la période.

En 2016 il atteint 5,3 M€ grâce à une augmentation des capitaux propres de 7 % (conséquence d'un résultat comptable progressant de 73 % par rapport à 2015) et une forte variation des amortissements (+5 %).

La couverture du FRNG en mois de dépenses est supérieure à la médiane nationale est atteint plus de 7 mois de dépenses en 2016, pour un ratio à 4,4 mois.

A terminaison, le FRNG se contracte d'environ 1 M€. Cette diminution est la résultante d'une part de 179 k€ d'emprunts, de 9 k€ de subventions restant à encaisser, pour 217 k€ de dépenses à comptabiliser. Enfin, le montant des amortissements courus non échus (ACNE) à rembourser s'élève à 1 M€. Il représente alors 4,1 mois de dépenses.

⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice, des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts,...) sur des emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Pour ce qui concerne la PGE, même si les règles de calcul pour l'année 2017, présentées lors du contrôle, semblent conformes à la réglementation, il convient pour justifier sa comptabilisation, de disposer d'un plan pluriannuel de maintenance.

L'office s'est engagé, en fin de contrôle, à réaliser ce document.

6.2.4.1 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2016 s'explique comme suit :

Variation du FRNG sur la période 2012 - 2016 en k€		
FRNG début 2013		3 645
Cumul de l'autofinancement	2 512	
Dépenses d'investissement	-8 202	
Financements comptabilisés	6 767	
	<u>1 077</u>	
Cessions d'actifs	1 324	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-405	
Autres "divers" remboursements	-310	
	<u>609</u>	
	variation :	1 686
FRNG fin 2016		5 331

Le montant de l'autofinancement cumulé sur la période (2,5 M€) ajouté aux financements comptabilisés (emprunts, subventions et variations des capitaux propres) d'une valeur de 6,8 M€ permettent de faire face aux dépenses d'investissement (8,2 M€) et de dégager un reliquat positif d'environ 1 M€.

Les cessions d'actifs représentent 1,3 M€ et compensent largement les remboursements d'emprunts locatifs et divers (700 k€).

L'augmentation du FRNG sur la période est donc de 1,7 M€ permettant d'atteindre une valeur de 5,3 M€.

6.2.4.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le fonds de roulement dégage une ressource annuelle moyenne de l'ordre de 244 k€ qui vient abonder la trésorerie.

En 2016, le fonds de roulement crée un besoin de 384 k€. Ce besoin provient essentiellement d'un montant de stock de 502 k€ pour un terrain destiné à recevoir un lotissement de 8 parcelles (décision du CA du 11 mars 2016).

6.2.4.3 Trésorerie

Grâce à un FRNG d'un montant élevé, et aux ressources issues du fonds de roulement, la trésorerie est très importante.

Elle atteint pratiquement 5 M€ à la fin de l'exercice 2016 et assure la couverture de plus de 7 mois de dépenses pour une médiane égale à 3,7 mois.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle présentée en CA date du 21 décembre 2012.

Une actualisation a été réalisée en collaboration avec la fédération HLM en décembre 2015. Cette dernière n'a pas été présentée au conseil d'administration.

Même si la situation financière de l'office est solide, il importe de présenter régulièrement au CA une projection financière sur le moyen terme au regard de l'évolution de l'activité de l'organisme.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à procéder à une révision importante de son PSP assortie d'une nouvelle analyse prévisionnelle qui devrait être présentée au CA.

L'analyse prévisionnelle étudiée, ci-après, a été élaborée en aout 2017 et concerne la période 2017-2027. Elle n'a pas, fait l'objet d'une présentation et d'une validation par le CA.

Les hypothèses macro-économiques retenues sont les suivantes : taux d'inflation égal à 1,6 % à compter de 2018 ; taux d'évolution de l'ICC de 1,6 % l'an ; évolution de l'IRL de 0,04 % en 2018 et 2019, puis de 1,6 % à partir de 2020 ; variation du taux du livret A égal à 0,75 % sur 2017, 2018, 2019 puis de 2,3 % à compter de 2020.

Les indicateurs de gestion (annuités locatives, coût de la maintenance, coût de gestion, TFPB) ont été comparés à ceux observés dans l'analyse rétrospective 2012-2016.

Les résultats sont les suivants :

En €/logt	Moyenne sur 2017-2027	Ratio OPH 2016	Ratio BOLERO 2015
Annuités locatives	1 492	1 607	1475
Coût de gestion	764	812	1100
Coût de maintenance	629	561	600
TFPB	586	643	480

Le coût moyen des annuités locatives se maintient légèrement au-dessus du ratio national (0,9 %).

Le coût de gestion moyen est inférieur à celui de 2016. Cependant, il ne fait que de croître sur la période en passant de 709 € en 2017 à 895 € en 2027.

Le coût de maintenance moyen dépasse légèrement la médiane et augmente régulièrement sur la période en passant de 608 € en 2017 à 679 € en 2027. Ce coût prévisionnel montre que l'office tend à vouloir résorber son retard en matière d'entretien de son patrimoine (cf. obs. 8).

Le montant moyen de la TFPB reste élevé (+22 % de la médiane) et ne fait qu'augmenter sur la période avec un coût variant de 572 € en 2017 à 624 € en 2027.

L'impact de la vacance sur le montant des loyers et des charges perçues représente une moyenne annuelle de 305 k€ pour 221 k€ observés de 2012 à 2016.

en k€	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne
Perte de loyers / logements vacants	-101	-151	-266	-306	-280	-221

en k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	moyenne
Perte de loyers / logements vacants	-251	-245	-244	-247	-252	-256	-260	-324	-393	-353	-532	-305

Pour la période 2017-2027, les montants sont relativement stables avec toutefois une augmentation notable à compter de 2024. Cette variation correspond à l'anticipation de la démolition de 8 bâtiments de l'opération Beaugard et se répercute sur les années 2024 à 2027.

L'activité prévue au titre de cette analyse prévisionnelle est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Constructions neuves	Réhabilitations/Remplacements de composants	Cessions	Démolitions
Logements	114	700	59	31
Foyers (EL)*	32		0	0

* EL : *Equivalents Logements*

Les réhabilitations sont regroupées avec les renouvellements et les changements de composants ce qui ne permet pas d'avoir une vision exacte de l'effort de maintenance réalisé.

Il est envisagé au titre des travaux d'investissement un montant total sur la période de 18 M€ dont le détail figure dans le tableau ci-dessous :

en K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	total
Réhabilitations et renouv. composants	2 874	1 175	1 733	2 841	1 268	3 475	3 509	177	33	17	17 702

Le financement de ce développement est assuré comme suit :

En k€	Emprunts	Subventions	Fonds propres	% FP
Constructions neuves et foyers	14 472	392	2 750	15,6 %
Démolitions	0	0	561	100 %
Réhabs et Rem. composants	12 328	1 052	4 322	24,4 %
Total	26 800	1 444	7 633	21,3 %

La synthèse des résultats est présentée ci-dessous :

en k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		3 892	4 033	3 854	4 365	4 387	5 268	4 928	5 147	5 451	6 260	
Autofinancement net HLM		614	896	666	662	443	322	143	98	294	217	4 355
Affectation à la PGE		12	-43	142	-16	-102	-403	453	-29	4	-25	-7
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		640	484	637	649	916	596	530	540	549	559	6 100
Autres variations du potentiel financier		300	-30	-30	-30	210	-30	-30	-30	-30	-30	270
Ressources internes		5 458	5 340	5 269	5 630	5 854	5 753	6 024	5 726	6 268	6 981	10 718
Fonds propres investis sur rehabs et renouv. composants		-820	-363	-378	-735	-268	-825	-877	-44	-8	-4	-4 322
Fonds propres investis sur démolitions		-330	0	0	0	0	0	0	-231	0	0	-561
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-275	-1 123	-526	-508	-318	0	0	0	0	0	-2 750
FP total investis		-1 425	-1 486	-904	-1 243	-586	-825	-877	-275	-8	-4	-7 633
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison		3 892	4 033	3 854	4 365	4 387	5 268	4 928	5 147	5 451	6 260	3 085

Les ressources internes cumulées (10 178 k€) permettent de couvrir les fonds propres investis dans les réhabilitations, les renouvellements de composants, les démolitions, et les opérations nouvelles (7 633 k€).

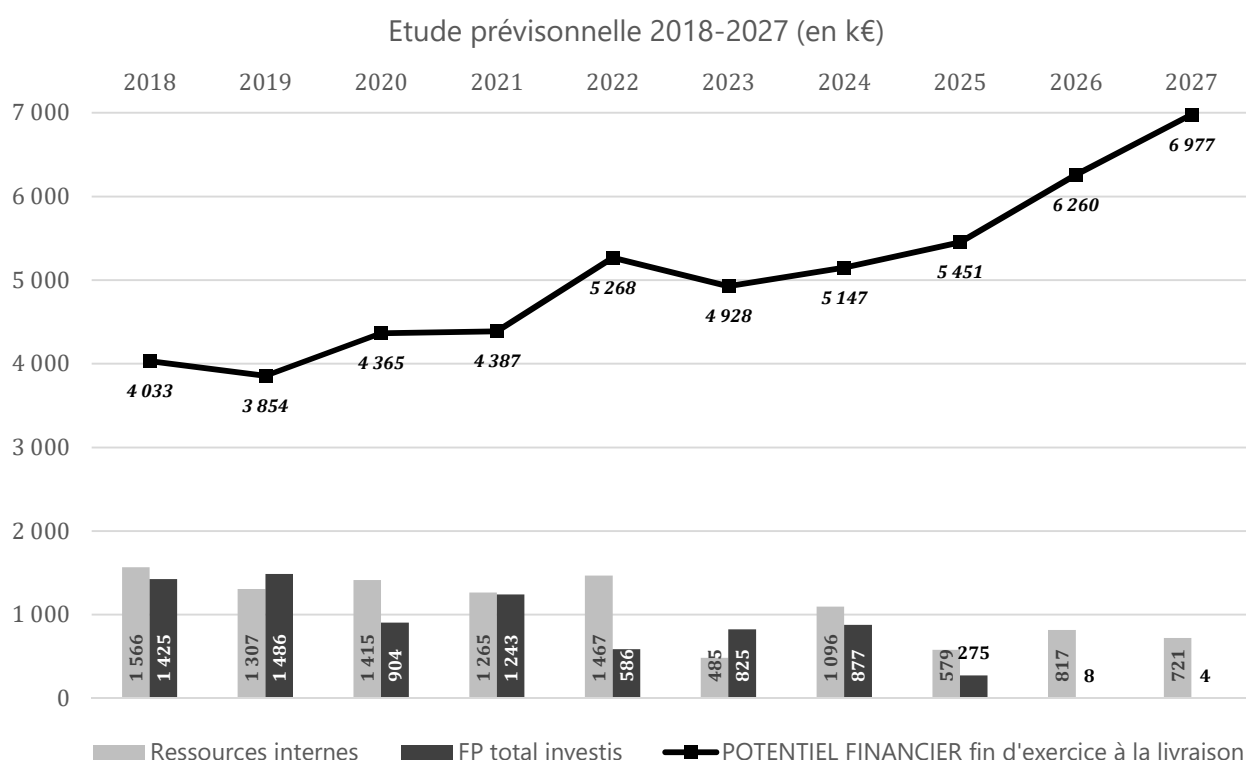
Cependant, les produits de cessions représentent 57 % des ressources internes espérées. Ce taux paraît élevé vu le caractère toujours hypothétique des ventes de logements. Le produit net (produits des ventes minorés

des remboursements de capital restant dû) devrait se monter à 6 100 k€ et ne concerne que la vente de logements individuels. Ramené au logement le montant est de 103 k€/lgt.

Les fonds propres investis concernent en majorité les réhabilitations et les renouvellements de composants (57 %), ce qui correspond aux préconisations du PSP. La mise en œuvre de ce plan basée sur la priorisation de la requalification du patrimoine devrait permettre à l'office de maintenir son attractivité.

Le développement reste modéré, les opérations nouvelles ne représentant que 36 % de la totalité des investissements.

Le graphique ci-après représente l'évolution du potentiel financier au regard des ressources internes et des FP investis.



Au cours de la période 2017-2021 un nombre important de réhabilitations énergétiques est envisagé (voir supra), notamment l'opération Beauregard pour laquelle des démolitions et des restructurations de logements sont prévus.

A partir de 2020, les ressources internes sont supérieures aux fonds propres investis et permettent au potentiel financier de progresser pour atteindre un montant de 7 M€ en 2027.

La mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité pour les logements familiaux ouvrant droit à l'APL n'a pas été intégrée à la simulation en l'absence de visibilité sur les mesures de compensation.

6.4 CONCLUSION

L'office possède une structure financière solide assortie d'une trésorerie conséquente et une exploitation rentable. Il convient toutefois de maîtriser la gestion des différentes provisions, notamment la PGE, qui impactent de manière significative les résultats comptables de l'office.

La projection financière réalisée sur la période 2017-2027 montre que l'office est en mesure d'assurer le développement envisagé.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, SUR L'OFFICE

RAISON SOCIALE :	Millau Grands Causses Habitat
-------------------------	-------------------------------

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège: 23 ter Bd de la Capelle	Téléphone : 0565615070
Code postal : 12100	Télécopie : 0565603465
Ville : Millau	

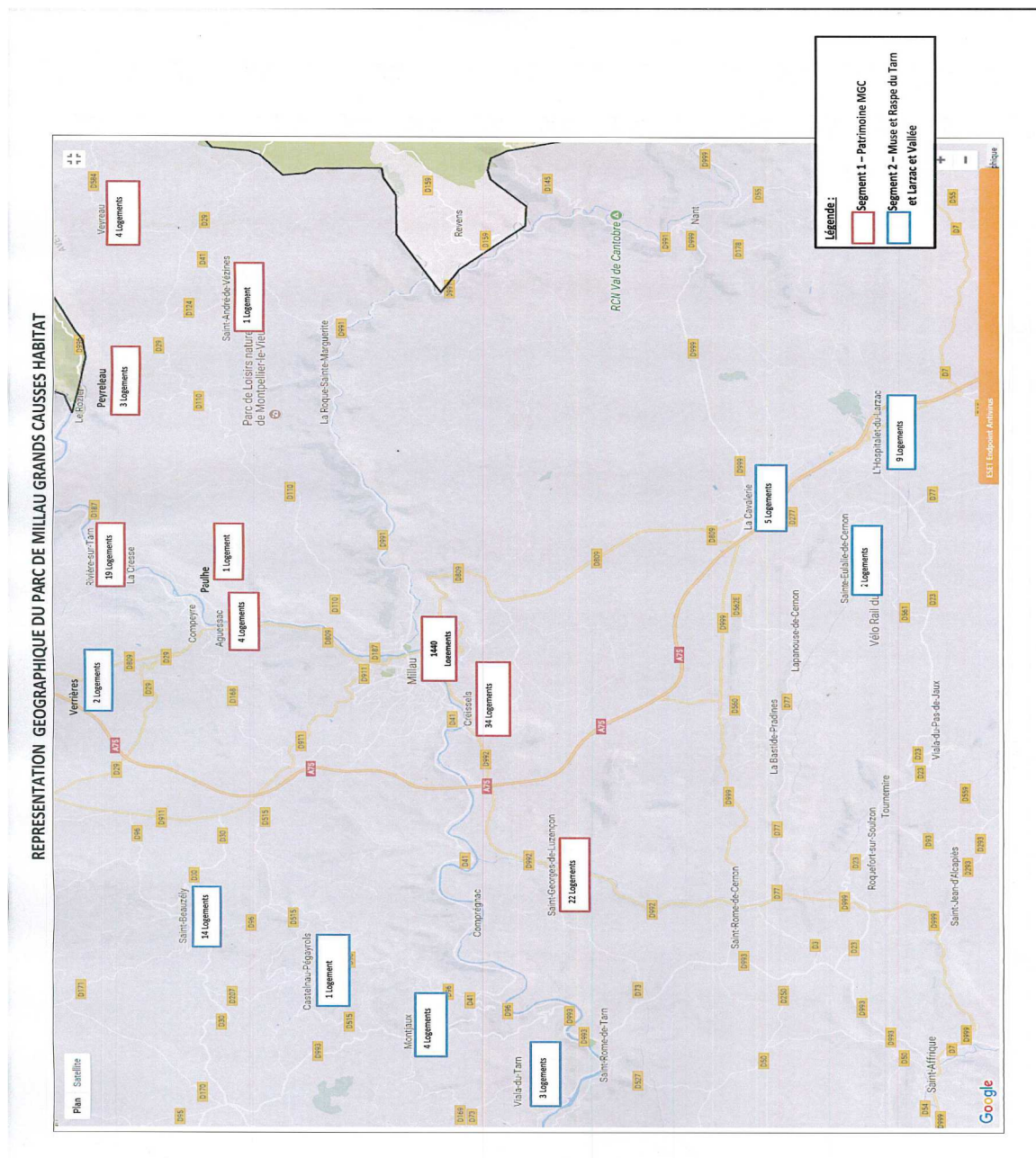
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Jérôme LAROCLETTE
----------------------------	-------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT:	Communauté de Commune Millau GC
--------------------------------------	---------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2016			
Nombre de membres : 17			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	CONDOMINES Claude	Mairie MILLAU	PROMOTEUR IMMOBILIER
	ASSIER Claude	Mairie MILLAU	RETRAITE
	CAMBEFORT Isabelle	Mairie MILLAU	SANS EMPLOI
Vice-président	FAYET Richard	Mairie MILLAU	RETRAITE
	NIEL Bernard	Mairie MILLAU	FONCTIONNAIRE
	SOLIER Thierry	Mairie MILLAU	OUVRIER CUISINISTE
	COMPAN Sandrine	Insertion Igt pers défavorisées	POMPIER PRO
	GOULTI Sabine	Personne Qualifié	RETRAITE
	GALANDRIN Michel	Personne Qualifié	RETRAITE
	VERGONNIER Danièle	Personne Qualifié	RETRAITE
	LOPEZ Serge	CAF	RETRAITE
	SALTEL Nicole	UDAF	RETRAITE
	ROQUES Sébastien	ACTION LOGEMENT	DIRECTEUR
	SANTIN GILBERT	SYNDICAT	RETRAITE
Représentants des locataires	PRUCEL Danièle	LOCATAIRE	RETRAITE
	ISCAYES Yves	LOCATAIRE	RETRAITE
	TANESIE Jean-Louis	LOCATAIRE	RETRAITE

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016		nombre	ETP	Total administratif 12 technique : 13 Effectif total : 25
	Cadre :	6	6	
	Maîtrise :	1	1	
	Employés :	9	8.24	
	Gardiens :	2	2	
	Employés d'immeuble	2	0.95	
	Régie	5	5	

7.2 PATRIMOINE DE L'ORGANISME



7.3 LES RESULTATS COMPTABLES ET AUTOFINANCEMENTS

en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
charges d'exploitation	6 007	6 797	6 028	6 761	7 042	6 592
charges financières	1 047	974	778	650	544	467
charges exceptionnelles	334	638	387	143	368	297
total charges	7 388	8 409	7 193	7 554	7 954	7 356
produits exploitation	7 209	7 916	7 925	7 967	8 483	7 805
produits financiers	78	52	78	27	185	30
produits exceptionnels	410	760	988	451	827	780
total produits	7 697	8 728	8 991	8 445	9 495	8 615
RESULTAT	309	319	1 798	891	1 541	1 259

en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat exercice	309	319	1 799	891	1 542	1 259
+dotations aux amort. et dépréc.	2 220	2 787	1 854	2 311	1 923	1 859
-reprises sur amort. Et déprec.	-43	-488	-460	-492	-321	-117
+VNC	27	243	282	33	252	272
-produits cessions actifs	-7	-416	-455	-68	-384	-346
-quote-part sub. Inv. Virées au résultat	-280	-302	-297	-281	-326	-300
CAF	2 226	2 143	2 723	2 394	2 686	2 627
-remb. Emprunts locatifs	-1 591	-1 574	-1 771	-1 834	-1 940	-2 010
-dotations aux amort. Charges IC	-99	-79	-95	-82	-59	-39
AUTOFI NET	536	490	857	478	687	578

7.4 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Simulation VIRGINIE n° 1- 2018 à 2027 - VISIAL 2017 le 05/12/2017	Synthèse des résultats prévisionnels										
Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		26	2	13	40	19	14	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		-25	-5	-7	-7	-8	-6	-5	-17	-5	-5
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 713	1 714	1 711	1 717	1 750	1 761	1 769	1 764	1 747	1 742	1 737
En milliers d'euros courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers patrimoine de référence	5 570	5 572	5 572	5 661	5 751	5 843	5 937	6 032	6 128	6 227	6 326
Effets des cessions et démolitions		-71	-92	-114	-136	-159	-183	-207	-243	-279	-306
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		103	136	182	349	474	554	579	589	598	608
Loyres théoriques logements	5 570	5 604	5 616	5 729	5 964	6 158	6 308	6 404	6 474	6 546	6 628
Perte de loyers / logements vacants	-251	-245	-244	-247	-252	-256	-260	-324	-393	-353	-532
Loyers quittancés logements	5 319	5 359	5 372	5 482	5 712	5 902	6 048	6 080	6 081	6 193	6 096
Redevances foyers (hors interventions foyers)	334	216	20	21	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers		345	345	345	345	345	345	345	345	345	345
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	340	340	346	351	357	362	368	374	380	386	392
Total loyers	5 993	6 260	6 083	6 199	6 414	6 609	6 761	6 799	6 806	6 924	6 833
Production immobilisée	80	38	183	229	151	104	14	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	107	92	93	95	96	98	100	101	103	104	106
Produits financiers	27	27	28	36	36	36	36	32	35	43	50
Total des produits courants	6 207	6 417	6 387	6 559	6 697	6 847	6 911	6 932	6 944	7 071	6 989
Annuités patrimoine de référence	-2 513	-2 248	-1 939	-1 886	-1 832	-1 804	-1 788	-1 725	-1 577	-1 430	-1 304
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-137	-224	-301	-445	-493	-615	-728	-737	-741
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-62	-95	-141	-319	-398	-451	-452	-452	-455
Annuités des interventions foyers		-167	-167	-167	-170	-172	-175	-178	-180	-183	-186
Total annuités emprunts locatifs	-2 513	-2 415	-2 305	-2 372	-2 444	-2 740	-2 854	-2 969	-2 937	-2 802	-2 686
Taxe foncière	-980	-980	-995	-1 009	-1 023	-1 037	-1 048	-1 063	-1 078	-1 088	-1 103
Maintenance totale (y compris régie)	-1 041	-1 041	-1 058	-1 075	-1 092	-1 109	-1 127	-1 145	-1 164	-1 182	-1 201
Solde après annuités, TFPB et maintenance	1 673	1 981	2 029	2 103	2 138	1 961	1 882	1 755	1 765	1 999	1 999
Frais de personnel (y compris régie)	-934	-913	-942	-972	-1 003	-1 036	-1 069	-1 103	-1 138	-1 175	-1 212
- Correction régie d'entretien	195	195	198	201	205	208	211	214	218	221	225
Frais de gestion	-425	-425	-432	-439	-446	-453	-460	-467	-475	-483	-490
Cotisation CGLLS	-73	-73	-74	-75	-77	-78	-79	-80	-82	-83	-84
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-50	-60	-61	-62	-63	-64	-65	-66	-67	-68	-69
Coût des impayés	-78	-81	-79	-81	-83	-86	-88	-88	-88	-90	-89
Charges non récupérées / logements vacants	-50	-49	-49	-50	-50	-51	-52	-65	-79	-71	-106
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	258	575	590	625	621	401	280	100	54	250	174
en % des loyers	4,3%	9,2%	9,7%	10,1%	9,7%	6,1%	4,1%	1,5%	0,8%	3,6%	2,5%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-4,5%	-4,4%	-4,3%	-4,3%	-4,2%	-4,2%	-4,1%	-5,1%	-6,1%	-5,4%	-8,0%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	79	40	305	41	41	42	42	43	44	44	45
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	337	615	895	666	662	443	322	143	98	294	219
en % des produits des activités et financiers	5,50%	9,70%	14,50%	10,60%	10,10%	6,60%	4,70%	2,10%	1,40%	4,20%	3,10%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		3 892	4 033	3 854	4 365	4 387	5 268	4 928	5 147	5 451	6 260
Autofinancement net HLM		614	896	666	662	443	322	143	98	294	217
Affectation à la PGE		12	-43	142	-16	-102	-403	453	-29	4	-25
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		640	484	637	649	916	596	530	540	549	559
Fonds propres investis sur travaux		-820	-363	-378	-735	-268	-825	-877	-44	-8	-4
Fonds propres investis sur démolitions		-330	0	0	0	0	0	0	-231	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-275	-1 123	-526	-508	-318	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		300	-30	-30	-30	210	-30	-30	-30	-30	-30
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	3 892	4 033	3 854	4 365	4 387	5 268	4 928	5 147	5 451	6 260	6 977
Provision pour gros entretien	132	120	163	21	37	139	541	88	117	114	138
Dépôts de Garantie	399	402	401	404	418	425	428	426	423	421	419
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	4 423	4 555	4 418	4 790	4 842	5 832	5 897	5 661	5 991	6 795	7 534
rappel des taux d'évolution en %	2017	2018	2019	2020 à 2027	Autres Hypthèses						
Taux d'Inflation		1,60	1,60	1,60	Plafonnement des loyers						
Taux d'évolution de l'ICC		1,60	1,60	1,60	Consommation des fonds propres						
IRL		0,04	0,04	1,60	Annuité courue non-échue						
Taux livret A	0.75	0.75	0.75	2.30							

7.5 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	HLM	Habitation à Loyer Modéré
ANAH	Agence nationale de l'habitat	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	OPH	Office Public de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
APL	Aide Personnalisée au Logement	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
CAF	Capacité d'Autofinancement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLS	Prêt Locatif Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAS	Centre communal d'action sociale	PSLA	Prêt social Location-accession
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SIEG	Service d'Intérêt Economique Généra
DAPP	Diagnostic amiante sur parties privatives	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
GIE	Groupement d'Intérêt Économique		

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

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

