

SÈVRE LOIRE HABITAT

Cholet (49)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-093

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-093
SÈVRE LOIRE HABITAT

Cholet (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-093 SÈVRE LOIRE HABITAT – (49)

N° SIREN : 342 007 812

Raison sociale : Sèvre Loire Habitat

Présidente : Mme Isabelle Leroy

Directeur général : M. Bernard Graveleau

Adresse : 34 rue de Saint Christophe 49300 CHOLET

Collectivité de rattachement: Communauté d'Agglomération de Cholet

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logement familial gérés	5 965	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 985	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	169
-----------------------------------	--------------	---	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	3,20%	3,64	3,24	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,70%	1,86	1,6	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11%	12,25	9,74	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,37%			
Âge moyen du parc (en années)	39			
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	21,43	22,11	21,21	
- < 60 % des plafonds	60,58	60,95	59,44	
- > 100 % des plafonds	7,33	8,46	11,23	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,87	50,04	47,36	
Familles monoparentales	19,31	21,31	20,79	
Personnes isolées	44,83	46,15	38,54	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,74	5,17	5,54	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,1	14,5	14,5	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,81			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	6,08	4,37	4,36	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	18,2	12,35	12,42	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : ensemble des OPH.

POINTS FORTS :

- ▶ Culture d'entreprise organisée autour de la qualité de service
- ▶ Organisation faisant l'objet d'audits réguliers pour être adaptée aux besoins
- ▶ Bonne maîtrise des différents métiers : gestion locative, gestion immobilière du parc, production neuve
- ▶ Vocation sociale affirmée, en lien avec une bonne accessibilité du parc liée au faible niveau des loyers et une politique d'attribution prenant en compte l'équilibre social des ensembles immobiliers et une politique de vente sociale aux locataires
- ▶ Gestion de proximité adaptée
- ▶ Vacance maîtrisée dans un contexte délicat
- ▶ Maîtrise d'ouvrage performante en matière de locatif, d'accession et d'aménagement
- ▶ Qualité des réhabilitations
- ▶ Rentabilité de l'exploitation

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect des obligations réglementaires pour les diagnostics amiante dans les parties privatives
- ▶ Paiement des jours de congés (CET) du précédent directeur général lors de son départ à la retraite
- ▶ Portage et gestion d'un bâtiment hors objet social

Précédent rapport de contrôle : 2011-133 d'octobre 2012
Contrôle sur place effectué du 28 /11/2017 au 13/03/2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-093

SÈVRE LOIRE HABITAT – 49

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.3 Train de vie de l'organisme	14
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Accès au logement	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.4 Accompagnement des seniors	22
4.5 Traitement des impayés	23
4.6 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	24
5. Stratégie patrimoniale	25
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	25
5.2 Évolution du patrimoine	25
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.4 Maintenance du parc	28
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité	30
5.6 Autres activités	30
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	32
6.1 Tenue de la comptabilité	32
6.2 Analyse financière	32
6.3 Analyse prévisionnelle	39
7. Annexes	41
7.1 informations générales	41
7.2 Organigramme général de l'organisme	42

7.3	Loyers de S L H.....	43
7.4	Coûts de fonctionnement.....	46
7.5	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	47
7.6	Sigles utilisés.....	48

SYNTHESE

L'OPH Sèvre Loire Habitat (SLH, ex office de Cholet) gère un patrimoine d'environ 6 000 logements familiaux situés pour une large part sur l'agglomération Choletaise. Son parc est majoritairement collectif, avec une proportion significative de grands ensembles des années 1970 ; fin 2016, il représentait près de 90 % du parc locatif social de l'agglomération. Le marché de l'habitat sur le bassin de Cholet est globalement détendu.

L'activité de bailleur social représente l'essentiel de ses interventions ; de manière accessoire, il exerce une activité d'aménageur (zones d'aménagement concerté, lotissements) et intervient de manière très ponctuelle sur des opérations d'accession sociale. Il mène également une politique de vente de logements, avec 43 ventes opérées sur la période contrôlée.

L'office apparaît rigoureusement géré, avec un fonctionnement bien structuré et piloté. Les gestions locative et patrimoniale apparaissent maîtrisées dans leurs différents aspects ; l'examen des activités annexes n'appelle pas d'observations.

La gouvernance joue son rôle tant dans la définition de la stratégie que dans le suivi de l'activité courante. L'office bénéficie d'un partenariat étroit avec la ville de Cholet s'exprimant dans la gestion des programmes au niveau des espaces extérieurs, dans l'ensemble plutôt qualitatifs et bien entretenus, mais également dans la résolution des difficultés de gestion urbaine et sociale sur les sites sensibles.

L'office joue pleinement son rôle social, qui se caractérise au travers d'une bonne accessibilité financière du parc. Les loyers sont bas, du fait d'un parc constitué à 62 % à partir d'anciens financements, d'une politique d'augmentation modérée des loyers, et d'un bon taux de couverture APL ; les charges sont par ailleurs contenues. Le dispositif de gestion des charges n'appelle pas de remarques. La politique d'attribution est bien définie et correctement mise en œuvre, dans le cadre d'une politique de peuplement fine intégrant une approche sociale et de mixité avec des résultats intéressants. Il n'a pas été relevé de non-conformité sur les attributions sur la période analysée, ni sur les loyers.

La gestion de proximité est assurée de manière satisfaisante : les cinq antennes toutes implantées à Cholet justifient néanmoins une réflexion d'optimisation, déjà initiée au moment du contrôle.

L'office a pris des mesures en faveur de la maîtrise de la vacance, notamment via la réorganisation de son service de commercialisation, qui donne des résultats concluants. La vacance totale représente 3,2 % en 2017. Les impayés sont bien suivis ; leur taux est resté globalement stable sur la période, à hauteur de 12 % des loyers et charges inscrits au bilan, contre 14 % pour la médiane des offices de province.

La stratégie patrimoniale est clairement définie, et actualisée annuellement. Elle apparaît adaptée au contexte local et à la configuration du parc, d'une moyenne d'âge de 39 ans. Le développement est mesuré, avec une production d'environ 35 logements par an et un processus de maîtrise d'ouvrage adapté. L'office mène une politique de réhabilitations globales avec des résultats intéressants au plan technique et esthétique, contribuant au maintien de l'attractivité des ensembles traités ; environ 1 230 logements ont été traités sur la période contrôlée ou sont en cours de traitement. Les enveloppes consacrées au gros entretien et à l'entretien courant ont également augmenté ; elles représentent environ 658 €/logement en 2015, pour une médiane

nationale à 610 €. L'office doit toutefois encore se mettre en conformité avec la réglementation relative à la réalisation des diagnostics amiante dans les parties privatives.

L'activité locative de l'office est rentable ; elle se maintient à un bon niveau, avec un autofinancement de 16,6 % sur la période en moyenne, contre environ 12 % pour la médiane nationale, en partie à la faveur de coûts de gestion maîtrisés mais également grâce à une politique de gestion active de la dette. L'annuité locative représente désormais 33,4 % des loyers, contre 36,9 % pour la médiane des OPH de province. De plus, SLH a bénéficié de revenus importants liés à des placements financiers (comptes à terme) rémunérateurs. La vente de lots et l'accession à la propriété contribuent pour moins de 5 % aux produits de l'office.

Le haut de bilan s'est consolidé sur la période. Le fond de roulement net global a augmenté, passant de 14,5 M€ en 2012 à 17 M€ en 2016, malgré la politique active de réduction des dettes financières sur la période (- 8,5 M€). Cette augmentation s'explique essentiellement du fait de l'apport annuel des résultats, représentant environ 4 M€ par an. La trésorerie représentait 17,7 M€ en 2016, soit 5,5 mois de dépenses, à comparer aux 3,7 mois de la médiane nationale. L'analyse financière prévisionnelle 2018-2026 intègre les premières simulations suite à la mise en place de la réduction du loyer de solidarité. Les hypothèses retenues sont prudentes tout en maintenant une production de 40 logements neufs par an, avec réduction de 12 % du budget de maintenance. Cette analyse conduit à une diminution de l'autofinancement oscillant autour de 10 % sur les exercices 2018-2020, puis en baisse tout en restant supérieur à 6,7 % les années suivantes. Le fonds de roulement long-terme à la livraison sera de son côté réduit de 12,6 M€ en 2018 à moins de 8,5 M€ en 2025. La nécessité d'opérer effectivement des arbitrages restera toutefois à confirmer, compte tenu de la prudence des hypothèses intégrées par ailleurs, qui ne devraient probablement pas se réaliser dans leur totalité.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH « Sèvre Loire 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'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle – rapport Miilos n°2011-133 d'octobre 2012 mettait en exergue l'efficacité de l'organisation et le rôle social avéré de l'OPH de Cholet. L'engagement en matière de qualité de service aux locataires était relevé, ainsi qu'une situation financière satisfaisante résultant de la consolidation opérée au cours des derniers exercices et permettant de répondre aux besoins futurs de l'office.

Il relevait cependant un développement de la vacance et une dégradation en matière d'impayés.

Le rapport signalait la non-conformité du contrat du directeur général, des augmentations de loyers en 2011 non réglementaires et la construction et la gestion d'un bâtiment hors objet social.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créé en 1922, l'office public d'HLM de Cholet a étendu son champ d'action en 1976 au syndicat intercommunal (14 communes) ; en juillet 1987, il s'est transformé en office public d'aménagement et de construction (OPAC) et est passé en comptabilité commerciale en 1991. Il a changé d'appellation en 2002 pour devenir l'office « Sèvre Loire Habitat ». En 2004, l'OPH a été rattaché à la communauté d'agglomération du Choletais (CAC), qui comptait 20 communes fin 2016, représentant environ 80 000 habitants. Au 1^{er} janvier 2017, l'Agglomération du Choletais (AdC), issue de la fusion de deux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de l'adhésion de nouvelles communes a été créée ; elle compte 26 communes et regroupe 103 000 habitants. L'office Sèvre Loire Habitat (SLH) dont le siège est situé à Cholet, est propriétaire de 5 985 logements locatifs fin 2017, implantés dans le sud-ouest du département de Maine-et-Loire, à l'exception de 133 logements situés sur les départements limitrophes des Deux-Sèvres et de Vendée.

Opérateur historique du logement social sur le secteur de Cholet, SLH est le principal bailleur social sur la ville centre et sur l'agglomération choletaise avec respectivement 4 515 logements (88 % du parc) et 5 168 logements (87 % du parc). La ville de Cholet conserve une relation privilégiée avec l'OPH notamment pour la gestion des espaces extérieurs de bonne qualité mais également dans la résolution des difficultés de gestion urbaine et sociale sur les sites sensibles. Des dispositifs de groupement de commande avec la ville et l'agglomération ont été instaurés et sont régulièrement exploités.

Avec 80 416 habitants en 2010, la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) se situe au second rang de la population du Maine et Loire, entre Angers Loire Métropole (265 829 habitants) et Saumur Loire Développement (62 157 habitants). Comme pour les deux autres agglomérations, le taux de croissance démographique, entre 1999 et 2010, sur la CAC est beaucoup plus faible que sur le département, + 1,09 % pour + 7,04 %. Cette augmentation profite uniquement aux communes périphériques de la CAC (+ 3,9 %) au détriment de la ville centre (- 0,2 %).

Le desserrement des ménages lié aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population conduit à une augmentation sensible du nombre de ménages sur la CAC qui progresse de 12,2 % entre 1999 et 2010.

Sur cette même période, l'évolution de la population au regard de la répartition par tranche d'âges fait apparaître un double mouvement : une diminution nette des 15-29 ans dont la représentation passe de 22,4 % à 17,7 % et une augmentation des plus de 75 ans qui passent de 5,4 % à 8,3 %.

Dans ses réponses écrites au rapport provisoire, l'office signale quelques différences dans le décompte de son parc de logements. Selon sa base de données, son parc était en effet constitué au 31 décembre 2017 de 5 984 logements familiaux (et non 5 985), et 149 équivalents logements (au lieu de 169). Il comptabilise par ailleurs 5 294 logements sur le périmètre de la nouvelle agglomération du Choletais au lieu de 5 168 indiqués dans le rapport.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration (CA) de l'office, composé de 23 membres (cf. annexe n° 7.1), est présidé depuis décembre 2015 par Mme Isabelle Leroy, adjointe au maire de Cholet, vice-présidente de l'agglomération en charge de la politique de la ville et vice-présidente au conseil régional Pays de Loire. Mme Leroy est administratrice de l'OPH depuis 2008. Elle succède à M. Gilles Bourdouleix, député-maire de Cholet, président de la CAC qui conserve un mandat d'administrateur au sein de l'office.

Le conseil se réunit trois fois par an, à l'exception de 2014 où il s'est réuni quatre fois. Il a constitué un bureau se réunissant 7 à 8 fois par an. Les procès-verbaux sont précis et très détaillés avec l'indication en début de séance des décisions prises en bureau.

La direction générale est assurée depuis le 1^{er} avril 2017 par M. Bernard Graveleau recruté en octobre 2016, en tant que directeur général adjoint pour anticiper le départ à la retraite du précédent directeur général (DG), M. Daniel Doteau, en poste depuis 1987.

Dans le prolongement de la démarche qualité initiée dès 2003 et labellisée depuis fin 2013, SLH a décidé de poursuivre cette dynamique à travers la mise en place en 2016 d'un projet d'entreprise élaboré dans le cadre d'une démarche RSE¹, avec la volonté de mobiliser l'ensemble du personnel autour d'orientations partagées.

Cinq grandes orientations stratégiques ont été retenues : répondre de façon adaptée aux besoins et attentes des acteurs du territoire, mobiliser la gestion de proximité autour de la qualité de service, réduire la facture énergétique par un engagement environnemental, être un acheteur responsable, aux côtés des entreprises pour assurer leur pérennité et garantir une prestation de qualité, et enfin être un employeur soucieux du bien-être de ses salariés comme levier de la performance collective.

La stratégie patrimoniale est définie dans le PSP² qui est actualisé chaque année. Le PSP a été en outre révisé à trois reprises. Le dernier date de 2016 et couvre la période 2016 à 2026. Une première actualisation a été faite en 2017 pour prendre en compte les réalisations de l'année.

Le précédent rapport de la Miilos précisait que le contrat de droit public de l'ancien directeur général maintenait des dispositions qui n'étaient plus compatibles avec le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif au statut du DG d'OPH. De ce fait la Miilos avait demandé de supprimer les clauses irrégulières et de préciser explicitement et limitativement les avantages alloués au directeur général.

Dans sa séance du 14 juin 2013, le conseil d'administration a notamment abrogé les articles 24 (indemnité de fin de carrière) et 25 (allocation de décès), en réponse aux observations de la Miilos.

L'indemnisation des jours placés sur le compte épargne-temps (CET) de l'ancien directeur général n'a pas été réalisée de façon réglementaire à son départ.

Pour son départ de l'office dans le cadre de la retraite, l'ancien DG a proposé à la présidente deux solutions. La première consistait en un départ prenant effet au 31 mars 2017 avec indemnisation des jours de congés qui

¹ Responsabilité sociétale des entreprises.

² Plan stratégique patrimonial.

lui restaient, la seconde en un départ effectif le 31 juillet avec consommation préalable des congés payés, sur la période allant du 1^{er} avril au 31 juillet.

Une estimation financière était également présentée en fonction de la solution retenue mettant en évidence une économie de 13 905 € pour l'office si la première option était retenue.

Le calcul d'indemnisation des congés a été réalisée en s'appuyant sur le « guide à l'intention des directeurs généraux d'Offices Publics de l'Habitat » qui mentionne que le « solde de congés payés peut être indemnisé, en tout ou partie, s'il est expressément refusé au directeur général d'en bénéficier avant la date de fin de son contrat ».

C'est pourquoi la présidente de l'office, dans un courrier du 21 juin 2016, n'a pas autorisé le DG à prendre ses congés payés, ne souhaitant pas que son départ soit reporté au 31 juillet 2017 au motif qu'une « telle décision serait d'une part économiquement plus lourde pour l'office et ne se justifierait pas au regard de l'organisation envisagée pour sa succession (recrutement d'un directeur adjoint à compter du mois d'octobre 2016). »

En ce qui concerne le CET, l'ancien DG a perçu 2 250 € brut pour 18 jours sur la base d'une application du barème pour les fonctionnaires de catégorie A soit 125 € par jour. Les règles de la fonction publique territoriale (décret n° 2004-878 du 26 août 2004) sont en l'espèce applicables : seuls sont indemnisables les jours épargnés à partir du 21^{ème} jusqu'au 60^{ème}. Le jour de son départ à la retraite le DG avait un solde de 18 jours sur son CET qui ne pouvaient donc pas être indemnisés. Il appartient au conseil d'administration de se prononcer sur les suites à donner.

Dans sa réponse écrite en date du 17 septembre 2018, l'office reconnaît qu'une méthode d'affectation différente des absences aurait été réglementaire mais plus coûteuse pour SLH. Il indique que la règle appliquée n'a apporté aucun avantage financier à l'ancien directeur général, et informe l'Agence que le conseil d'administration sera sollicité pour se prononcer sur les éventuelles suites à donner le 12 octobre 2018.

Le directeur général actuellement en fonction a signé le 24 février 2017 un contrat de travail conforme aux règles d'ordre public du CCH qui régissent le statut des DG d'OPH.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

En décembre 2017, SLH comptait 99 agents dont 12 employés d'immeubles, 6 gardiens et 3 ouvriers de la régie de travaux. La baisse concerne le personnel administratif. L'ensemble des effectifs est sous statut OPH.

L'organisation repose sur cinq directions (cf. annexe n°7.2) : le secrétariat général qui regroupe les moyens généraux, les ressources humaines et la qualité, le développement en charge de la production neuve (locatif accession) et de l'aménagement, le patrimoine en charge de la maintenance du parc (y compris des réhabilitations) et de la gestion des contrats, la direction comptable en charge par ailleurs des marchés pour l'ensemble des services de l'office et la direction clientèle à laquelle sont rattachées les cinq agences. Le service communication-concertation est directement rattaché à la direction générale.

Les directions du patrimoine, des finances et de la clientèle sont organisées en binôme avec un directeur et un directeur adjoint qui se répartissent les tâches tout en garantissant la continuité en cas d'absence de l'un des deux.

L'organisation du service commercial a été revue au 1^{er} janvier 2016 suite à l'audit d'un cabinet extérieur. Le dispositif précédent était coordonné par le siège mais la recherche de candidats se faisait en agence, multipliant ainsi les intervenants sur un territoire relativement réduit et diluant la responsabilité des agents. La

gestion des attributions est désormais assurée par le service commercial du siège, les agences conservant la gestion des demandes de mutation.

A la date du contrôle, un audit externe sur l'organisation des agences était en cours. Si leur nombre (5) permet à l'office d'être présent sur les quartiers prioritaires de Cholet, il conduit à une segmentation excessive des effectifs n'offrant pas aux agences les plus petites l'autonomie interne nécessaire en cas d'absence. Par ailleurs, le niveau de technicité en fonction des agences n'est pas toujours suffisant pour la résolution de certains problèmes, nécessitant le recours à la direction du patrimoine dans des conditions qui ne sont pas à ce jour clairement définies.

Un accord d'intéressement a été mis en place le 6 octobre 2017 pour les trois exercices 2017-2019 avec la volonté d'intégrer des critères traduisant l'ensemble des activités de l'organisme. Aux termes du précédent accord, une somme de 95 771 € a été versée aux salariés en 2016 soit environ 950 € par salarié en moyenne.

La prime d'intéressement varie en fonction de 4 critères : le taux de vacance commerciale, le taux d'impayés, la réalisation de dépenses de gros entretien et le maintien de la labellisation. Ces indicateurs apparaissent pertinents et significatifs pour mesurer l'évolution de la performance et les résultats de l'office. L'intéressement est versé de façon uniforme à l'ensemble des salariés quel que soit leur salaire, au prorata du temps de travail effectif.

2.2.2.1 Régie de travaux

La régie de travaux est de taille limitée avec trois ouvriers et un responsable en charge par ailleurs du suivi des contrats d'exploitation. Elle réalise essentiellement des petits travaux d'électricité, de plomberie, de serrurerie et de menuiserie à la demande des agences. Les interventions concernent les parties communes et les logements ; elles sont imputées en entretien courant non récupérable.

Le responsable organise l'activité à partir des bons de travail émis par les agences, 1 600 en moyenne en 2016 et 2017. La régie assure également l'enlèvement des encombrants et l'approvisionnement des personnels de ménages en consommables.

Compte tenu du faible volume d'activité, SLH ne tient pas de comptabilité de stock mais réalise néanmoins des inventaires périodiques.

2.2.2.2 Procédures et tableaux de bord

La démarche qualité fait partie de la culture de l'office. Cette pratique a été initiée en 2004 par la gestion locative et était orientée vers le locataire ; elle s'est étendue au fil des ans à l'ensemble des activités de l'office.

Aujourd'hui, le fonctionnement de SLH est encadré par un ensemble de 28 procédures définies avec la participation des utilisateurs et faisant régulièrement l'objet d'audit et de mise à jour. L'ensemble des documents est mis à disposition du personnel sur l'intranet.

Un comité de pilotage définit chaque année un programme d'audit ; quatre auditeurs internes ont été désignés. Ils consignent leurs observations et proposent des pistes d'amélioration dans un rapport annuel remis au comité de pilotage, au responsable qualité et au responsable de procédure. En 2018 le programme concerne la gestion des troubles de voisinage, l'entrée et la sortie des locataires, la livraison des opérations neuves et la mise en service après réhabilitation.

SLH dispose par ailleurs d'une série de tableaux de bord édités mensuellement qui couvrent les principales préoccupations de l'office : vacance, rotation, impayés, consommation des budgets, suivi de la trésorerie, délai

de facturation, délais de paiement, réhabilitations, développement, ventes de logements... Ils permettent de suivre l'activité de l'office, son évolution et de mesurer l'impact des éventuelles actions mises en œuvre.

2.2.3 Commande publique

SLH a mis en place en complément de la commission d'appel d'offres, une commission dite "commission des marchés" qui intervient pour les marchés publics de travaux dont le montant est inférieur au seuil formalisé des marchés publics de travaux.

Tous les marchés de l'office sont traités par le service marché au sein de la direction financière. La procédure de passation des marchés a été revue pour prendre en compte les dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016. Elle a été validée par le CA du 24 février 2017.

Chaque année, un bilan précis sur l'exécution des marchés en cours et sur l'attribution des nouveaux marchés est présenté en CODIR et en CA.

L'examen de plusieurs marchés à l'occasion du contrôle – travaux, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, ascenseurs et marché à bon de commande diagnostics immobiliers³ – a permis de vérifier la bonne application des règles fixées dans la procédure et la conformité aux principes de la commande publique.

Les critères d'évaluation des offres sont clairement définis et l'analyse des dossiers de candidatures et des offres fait l'objet d'un travail en profondeur, précis et argumenté.

2.2.4 Gouvernance financière

Une délégation de pouvoirs du DG vers la secrétaire générale a été mise en place en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, validée chaque année par le CA et en conformité avec l'article R. 421-18 du CCH. Elle concerne la passation de « tous les actes, contrats et marchés » ainsi que la direction de « l'activité de l'office selon les orientations générales fixées par le CA lors du vote du budget ». Par ailleurs un plafond a été fixé lorsque le DG recourt aux crédits de trésorerie et place les fonds de l'office, à hauteur de 10 M€. Les emprunts doivent faire l'objet d'une délibération.

Une procédure écrite concerne le circuit des paiements et une autre les délégations de signature. Datant d'avril 2017, déclinée par direction, elle définit de façon précise pour chaque document, qui doit viser (titulaire et le cas échéant le suppléant en cas d'absence) et qui doit signer (idem). Il en est de même pour les « bons à payer » apposés sur les factures, avec visa et signataire, pour chaque type de facture. Les visas « Gestion électronique des données » introduisent en outre des seuils financiers. Ces visas ne sont pas visibles sur les factures ce qui rend un contrôle extérieur plus difficile. Néanmoins la procédure est sécurisée : l'opération n'est pas comptabilisée en absence de visa. Les points de contrôle et de vigilance sont précisés.

L'office ne rédige pas de rapport de gestion. Par contre le rapport d'activité est assez complet sur les questions financières. Le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'office est présenté au conseil d'administration préalablement à la décision d'affectation du résultat. Le budget de l'exercice N+1 est présenté en décembre. Les administrateurs disposent au final d'un bon niveau d'information en matière financière.

³ Comprend les diagnostics amiante, gaz, électricité, DPE...

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Les administrateurs percevaient une indemnité forfaitaire de 68,61 € pour leur participation aux différentes réunions (CAL, CAO, CA, bureau...), limitée à une par jour. Le paiement est réalisé à partir d'un état récapitulatif mensuel et signé par le DG. Depuis le conseil d'administration du 24 février 2017, le montant de l'indemnité a été porté à 75,25 €.

Si le montant versé est conforme à la réglementation, il est néanmoins rappelé que la prise en charge du repas des administrateurs par l'office est non cumulable avec un défraiement de ces derniers.

Le train de vie de l'office n'appelle pas de remarques particulières après examen par sondage de dépenses portant sur les exercices 2015 et 2016.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2018, l'OPH Sèvre Loire Habitat était propriétaire de 5 985 logements familiaux et de 149 équivalents logements répartis sur 8 structures (foyers et résidences).

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 965	0	0	5 965
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	20	136	40	169
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	5 985	136	40	6 134

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

Sources : données organisme

Le parc est implanté principalement sur Cholet et son agglomération dans le sud-ouest du département du Maine-et-Loire. Il dispose d'un parc de 108⁴ logements individuels dans le département des deux Sèvres (79) et de 24 logements sur la commune de Mortagne-sur Sèvre en Vendée (85).

SLH est le principal bailleur social de l'agglomération avec 5 168 logements et 87 % du parc locatif (rapporté au périmètre des 20 communes de la communauté d'agglomération du Choletais, dissoute fin 2016) ; l'essentiel, 4 515 logements soit 75 % de son parc, est situé sur la ville centre. Hors Cholet, le reste du parc (1 470 logements) est relativement dispersé ; il se compose à 90 % de logements individuels répartis sur 218 programmes et 29 communes⁵ dont 12 relevant du périmètre de l'ancienne CAC⁶.

L'âge moyen du parc est élevé, 39 ans en moyenne avec une ancienneté beaucoup plus marquée sur Cholet où l'âge moyen est de 45 ans alors qu'il n'est que de 23 ans sur les autres communes.

Sur Cholet, le parc a les caractéristiques d'un patrimoine urbain - 86 % de collectifs - avec des ensembles immobiliers importants construits dans les années 1960-1980 qui représente encore à ce jour 50 % de l'ensemble du parc. Ainsi, sur les 4 515 logements, 3 013 (66 %) se concentrent sur 11 programmes, les quatre plus importants rassemblant à eux seuls 1 769 logements. SLH est présent sur les quatre quartiers prioritaires de la ville qui concentrent les deux tiers de son parc urbain et 50 % de l'ensemble de son patrimoine.

Seul le quartier « Jean Monet » a bénéficié du programme de rénovation urbaine pris en charge par l'ANRU. Les travaux se sont achevés en 2012 avec la fin des réhabilitations. Au total, 318 logements ont été démolis,

⁴ Dans la réponse écrite, l'office signale que sa base de données décompte 109 logements dans le département des Deux-Sèvres.

⁵ 52 avant la création des communes nouvelles.

⁶ Dans sa réponse écrite, l'office précise qu'il possède, sur le périmètre de la nouvelle communauté d'agglomération du Choletais 5 294 logements familiaux (et non 5168). Les 227 programmes de SLH et non 218 sont répartis sur 29 communes dont 18, et non 12 de l'Agglomération du Choletais,

570 ont été réhabilités, 23 bâtiments ont été résidentialisés et 145 logements ont été reconstruits, le tout représentant un investissement total de 36 M€.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

SLH distingue la vacance commerciale, la vacance liée aux ventes de logements, et la vacance technique liée à des travaux ou des démolitions.

Au 31/12/2017, la vacance affectait 190 logements (soit un taux de 3,2 %) dont 77 depuis plus de trois mois soit 1,3 % du parc géré. La vacance commerciale affectait 118 logements dont 39 (0,7 %) depuis plus de trois mois ; 64 étaient en vacance technique (travaux, réhabilitation, sinistre) et 8 logements étaient vacants pour raison de démolition ou de vente.

Ces résultats sont bien en dessous du taux constaté sur la ville de Cholet où la vacance en 2014 affectait 6,7 % des logements (source INSEE).

L'analyse des résultats montre par ailleurs une amélioration de la situation au cours de ces dernières années :

Situation au 31/12 (en nombre de logements)	2017	2016	2015	2014
Total vacants	190	211	222	249
Plus de 3 mois	77	119	125	166

La vacance reste toutefois un sujet de préoccupation de l'office qui fait l'objet d'un suivi précis dans le tableau de bord mensuel de l'organisme.

En 2015, la perte de loyer issue de la vacance commerciale était de 687 k€ pour 621 k€ en 2016 et 600 k€ en 2017. La réorganisation du service commercial au 1^{er} janvier 2016 a amélioré sensiblement l'efficacité de l'office en matière d'attribution avec un impact sur la vacance commerciale en forte baisse en 2016 et 2017 en particulier pour les plus de trois mois.

La mobilité est en baisse constante sur la période passant de 14,4 % en 2013 à un peu plus de 11 % en 2017. La part des mutations internes fluctue autour de 16 % (17 % en 2017).

Dans sa réponse écrite, l'office signale qu'il comptabilise fin 2017, 132 logements en vacance commerciale et 50 en vacance technique. Son taux de mobilité s'élève à 13,5 % et non 11 % (mutations comprises).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La vérification de l'actualisation des loyers plafonds des conventions APL a mis en exergue quelques erreurs d'indice sans conséquence en termes de dépassement sur les loyers pratiqués.

Au cours de ces cinq dernières années, SLH a appliqué les augmentations autorisées par la réglementation pour les locataires en place :

Exprimé en pourcentage	2018	2017	2016	2015	2014
Augmentation moyenne au 1er janvier	0,00	0,00	0,02	0,47	0,90
Recommandation gouvernementales jusqu'en 2010 et encadrement législatif depuis lors	0,00	0,00	0,02	0,47	0,90

Pour l'année 2018, le CA du 20 octobre 2017 a voté l'augmentation de 0,45 % en application des règles issues de la loi Égalité Citoyenneté. Conformément à la loi de finances 2018, cette hausse n'a pas été mise en œuvre. L'analyse des quittancements au 1^{er} janvier des années 2013 à 2018 ont permis de vérifier le strict respect de la réglementation en matière d'augmentation des loyers.

Parallèlement à ces hausses, l'OPH a développé une politique d'augmentation des loyers à la relocation conformément aux orientations prises dans le cadre de la CUS relatives à la remise en ordre des loyers. Les nouveaux tarifs sont généralement supérieurs à ceux pratiqués pour les locataires en place et pour certains portés aux plafonds des conventions APL.

Si cette pratique était appliquée jusqu'en 2017 de façon très ciblée, pour l'année 2018, SLH a décidé, afin de compenser le gel des loyers, d'appliquer à la relocation les loyers plafonds des conventions APL à 2 645 de ses logements soit 44 % de son parc.

Au 1^{er} janvier 2017, les loyers se situent en moyenne à 90 % des plafonds des conventions APL. Le potentiel théorique de marge annuelle est de 2 396 k€..

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Sèvre Loire Habitat	5 981	4,26	4,74	5,26
Département du Maine et Loire	58 693	4,58	5,13	5,76
Région Pays de Loire	203 934	4,54	5,17	5,88
France métropole	4 153 165	4,79	5,54	6,40

Sources : enquête RPLS 2017

Les loyers de l'OPH se situent en dessous de ceux des autres bailleurs sociaux du département et de la région avec des écarts significatifs sur les différentes tranches. Cette situation est alimentée par la part élevée, 62 %, de logements financés avant la réforme de 1977 pour lesquels le loyer médian est de 4,41 € le m² de surface habitable (1^{er} quartile : 4,11 et 3^{ème} quartile 4,81). À titre indicatif, le taux de loyer moyen du parc locatif privé sur la commune de Cholet est de 9,6 €/m² en 2017 (source Clameur).

La part des logements dont le loyer est inférieur aux loyers plafonds APL est de 8 % ce qui offre une bonne accessibilité au parc (cf. annexe n°7.3)

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le principe retenu pour l'application du SLS est l'application en zone B2 du barème prévu par la réglementation avec le coefficient minimum des tranches de dépassement des plafonds de ressources. En Zone C, le SLS n'est appliqué que pour les dépassements de plus de 60 %.

Au 31 décembre 2016, le nombre de locataires assujettis était de 50 avec un total mensuel de 868,61 € soit un montant moyen de 17 €. Un SLS pénalité était appliqué à un locataire n'ayant pas répondu à l'enquête pour un montant mensuel de 244,23 €.

En 2017, l'enquête a concerné 1 470 locataires. 59 locataires y sont assujettis pour des montants compris entre 2,58 € et 175,81 €. Le montant mensuel moyen appliqué est de 22,52 €.

Dans sa réponse écrite, l'office signale que l'enquête 2017 concernait 1 504 locataires (et non 1 470) et 57 locataires assujettis (et non 59).

3.2.3 Charges locatives

Le calcul de la régularisation des charges locatives se fait sur l'année civile avec une facturation en mars de l'année suivante. Les niveaux de provisions sont adaptés aux dépenses constatées ; sur la période, le montant des provisions est toujours supérieur aux dépenses constatées avec un écart moyen sur la période de 10 % (8,8 % en 2016). Il découle essentiellement des dépenses de chauffage qui, du fait de la douceur climatique de ces dernières années, sont bien inférieures aux prévisions.

La totalité des programmes collectifs sont désormais équipés de sous-compteurs individuels avec télé-relevage et une facturation trimestrielle permettant ainsi de mieux suivre les consommations et de détecter les éventuels problèmes techniques.

Le niveau de charges du chauffage collectif est bien maîtrisé. 3 000 logements sont concernés ; le coût moyen rapporté à la surface habitable de 4,6 € le m², ce qui est performant. Les coûts les plus élevés affectent les programmes sur Jean Monnet (400 logements) alimentés par des micros chaufferies situés en terrasse pour lesquelles le coût moyen est de 8,2 € le m². Un autre ensemble ressort avec un coût élevé de 8,1 € ; il s'agit d'un petit programme de 6 logements alimenté par une chaufferie en gaz propane. Les autres installations sont alimentées par du gaz de ville ou par des réseaux de chaleur. À signaler le coût particulièrement bas constaté sur le programme Bretagne (600 logements) alimenté par une chaufferie bois-gaz où le prix au m² de SH est de 2,2 €.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

La gestion locative de l'OPH relève de la direction de la clientèle, avec des services centralisés au siège et cinq agences, toutes implantées sur Cholet.

Le siège comprend le service clientèle avec quatre responsables commerciaux, le contentieux, une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) et un agent en charge de la coordination des services de proximité et de la gestion de la régie de travaux composé de trois agents. En fonction des territoires, les agences comprennent un responsable, un adjoint par ailleurs responsable de secteur, un technicien de patrimoine, des chargés de clientèle et des concierges.

Hormis deux agences implantées dans les mêmes locaux en centre-ville (Parvis de Moine et les Mauges Choletaise), les trois autres (Bretagne, Jean Monnet et Turbaudières) sont implantées au cœur des quartiers d'habitat collectif de l'office. Le rôle des agences porte sur la relation aux locataires, de la signature du bail à l'état des lieux sortants, et la gestion de proximité. Elles interviennent sur l'entretien courant, les états des lieux, les travaux de remise en état des logements et la gestion des réclamations.

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'occupation du parc de SLH a été analysée à travers les résultats de l'enquête OPS 2016 pour l'ensemble de son parc situé à 98 % sur le département du Maine et Loire, avec un focus sur Cholet où sont implantés pour mémoire 75 % des logements de l'office.

Résultats de l'enquête OPS 2016 et comparaison avec les résultats locaux							
En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL
SLH ensemble du parc	44,83%	8,26%	19,31%	21,43%	60,58%	7,33%	50,87%
SLH parc sur Cholet	44,78%	8,69%	19,68%	24,78%	63,71%	7,07%	53,91%
Département	45,19%	6,35%	16,18%	20,77%	57,35%	9,47%	48,66%
Région	46,15%	7,90%	21,31%	22,11%	60,95%	8,46%	50,04%

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

Les résultats mettent en évidence des revenus inférieurs à ceux des autres bailleurs du département avec un phénomène plus accentué sur la commune de Cholet.

Au 1^{er} janvier 2017, le pourcentage de locataires occupants percevant l'APL était de 50,6 % pour un montant moyen de 207 € assurant en moyenne la couverture de 70 % du loyer et 56 % du montant de la quittance.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

L'ensemble du processus d'attribution, de la gestion de la demande à la présentation des candidats en CAL fait l'objet d'une procédure précise en place depuis 1998 et actualisée régulièrement. La version n°7 est datée du 12/06/2017.

4.2.1 Connaissance de la demande

Le département du Maine et Loire dispose du fichier commun de la demande. Au 24 novembre 2017, le nombre de demandes actives sur l'agglomération du Choletais étaient de 1 293 demandes externes auxquelles viennent s'ajouter 605 demandes de mutations issues de locataires de l'office.

L'ancienneté moyenne est de 11,8 mois pour la demande externe et de 21,5 mois pour les demandes de mutation. 42,7 % de la demande externe avait moins de six mois et 17,2 % plus de 18 mois, qui est le délai retenu pour qualifier la demande en délai anormalement long. Un tiers de la demande enregistrée en 2016 a été satisfaite dans le courant de l'année. Le taux de refus est également très élevé, avec plus d'une demande sur deux (cf. infra § 4.2.3.). L'ensemble de ces données met en évidence une situation de marché détendu.

Toutes les demandes nouvelles font l'objet d'une cotation par un comité dit « technique » qui se réunit chaque semaine. L'objectif est de les classer en fonction des urgences et priorités selon une série de critères actualisés régulièrement. Selon le classement, un délai maximum est fixé pour le passage en commission d'attribution.

Les situations les plus délicates, dites « sensibles », font l'objet d'une étude mensuelle par la CAL dans le cadre d'une commission sociale. Ces demandes sont préalablement étudiées de façon approfondie par la conseillère en économie sociale et familiale (CESF) de l'OPH avec prise de contact avec les travailleurs sociaux.

45 % des demandes en délai anormalement long avaient fait l'objet d'au moins une proposition. Le nombre de contacts pris avec ces demandeurs pour d'éventuelles propositions n'est pas recensé dans le fichier commun de la demande. La procédure d'attribution prévoit une réunion semestrielle de la CAL pour faire le point sur ces dossiers qui peut aboutir à une réévaluation du degré de priorité. Par ailleurs, l'USH Pays de Loire réalise des enquêtes périodiques auprès des bailleurs pour faire le point sur les actions menées par les organismes auprès de ces demandeurs

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'occupation du parc est encadrée par de nombreux documents. La charte d'attribution mise en place en 2011 et régulièrement actualisée définit les grands principes – respect de la réglementation, la transparence et l'égalité de traitement – et fixe les objectifs : accueil des plus démunis, répondre aux demandes prioritaires, adaptation à la demande (politique des séniors), le maintien des équilibres sociaux et la mobilité résidentielle. Le règlement intérieur de la CAL⁷ en cours d'actualisation pour prendre en compte les obligations issues de la loi Égalité Citoyenneté (LEC), définit le fonctionnement de la commission ainsi que les critères d'attribution et les priorités.

Pour préserver l'équilibre social des programmes, l'office réalise régulièrement des analyses de l'occupation sociale de son parc par secteur afin de définir les orientations en termes de peuplement.

La mixité sociale dans le patrimoine était d'ailleurs un critère retenu par l'office dans la CUS de 2011. Il s'engageait pour les groupes les plus attractifs à ce que 50 % des attributions soient réalisées à des ménages dessous des 60 % des plafonds PLUS.

⁷ Le précédent datait de janvier 2015.

Le suivi annuel des revenus des locataires sur l'ensemble du parc montre un rééquilibrage entre les logements en QPV et ceux hors QPV de 2014 à 2016. Les résultats 2017 marquent un début d'inversement de la tendance.

% de locataires sous 60% des plafonds de ressources	2014	2015	2016	2017
Hors QPV	23,8	23,9	26,5	25,7
QPV	41,8	42,2	37,6	41,5

4.2.3 Gestion des attributions

L'office dispose d'une commission d'attribution unique qui se réunit de façon hebdomadaire. Sa composition et son fonctionnement sont conformes à la réglementation en vigueur. Les attributions font l'objet d'un bilan annuel dans le cadre du rapport d'activité. En 2016, la CAL a étudié 2 501 dossiers et fait 1 727 propositions qui ont donné lieu à 814 entrées dans les lieux. Le taux de refus est important : 53 % des propositions dont 37 % de refus motivés.

Dans le cadre des commissions sociales de l'année 2016, SLH a examiné 152 dossiers sensibles qui ont donné lieu à 87 entrées dans les lieux ; 32 étaient en cours à la date du bilan, 8 ont été annulés, 5 avaient trouvé une solution hors SLH et 24 avaient refusé la proposition de l'organisme.

Dans le contexte de marché détendu et en fonction de la demande, la commission est amenée à n'examiner qu'un candidat par logement, notamment pour les logements qui ont enregistré déjà plusieurs refus dont le nombre est indiqué lors du passage en commission.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les vérifications menées en matière d'attribution des logements ont été réalisées à partir d'extractions informatiques sur les années 2014, 2015, 2016 et 2017, soit sur un total de 3 141 entrées dans les lieux. Le contrôle a été complété par l'examen de 35 dossiers qui a permis de valider les informations contenues dans les fichiers. Aucun dépassement n'a été constaté.

4.2.3.2 Gestion des contingents

La gestion du contingent préfectoral fait l'objet d'une convention signée en 2014 pour une période de 5 ans. Le principe retenu est celui du flux avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux. L'objectif annuel est fixé à 25 % des attributions de l'année (hors mutation), tout en veillant à maintenir le stock des logements réservés en dessous du seuil de 25 %.

Les demandes labellisées sont identifiées dans le fichier commun. Le suivi de ces attributions est assuré par le gestionnaire du fichier. Un bilan est dressé chaque année sur les attributions relevant du dispositif pour l'ensemble des bailleurs intervenant sur le département.

Les objectifs assignés à SLH ont été atteints sauf en 2014, année de la mise en place de la convention. En 2016, l'objectif était de 146 attributions dont 102 au titre de la priorité 1 ou 2 et 44 au titre de la priorité 3⁸ ; il a été atteint avec 118 en priorité 1 et 2 et 66 en priorité 3.

Le parc réservé à Action Logement Immobilier est relativement faible, 205 logements au total. La gestion de leur attribution est conforme aux règles mises en place pour l'ensemble des logements.

⁸ Trois niveaux de priorité ont été définis : le niveau 1 étant le plus élevé, puis viennent le 2 et le 3.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisation de la proximité est adaptée au territoire et au parc géré par les agences. Le nettoyage des parties communes et le traitement des déchets ménagers sont assurés soit en interne par 12 employés d'immeubles et 6 concierges, soit par des prestataires extérieurs dont une association d'insertion locale. Les concierges, en complément des tâches de nettoyage, réalisent des tâches administratives soit en relation avec le locataire (distribution de courrier, suivi des réclamations et des sinistres, visites commerciales...) soit plus techniques comme le suivi des prestataires extérieurs et des entreprises, visites de sécurité...

Les résultats constatés à l'occasion des visites de patrimoine ont permis de vérifier la bonne tenue des programmes et la qualité des prestations fournies qu'elles soient réalisées en régie ou par des prestataires extérieurs.

Le site le plus délicat en termes de gestion de proximité est celui de « la Colline » (324 logements répartis sur 6 immeubles) qui souffre régulièrement d'incivilités récurrentes. L'office bénéficie sur ces sujets de l'appui de la ville de Cholet et des institutions judiciaires pour gérer au mieux ces situations.

Le partenariat avec la ville de Cholet apparaît très positif dans la gestion des nombreux espaces extérieurs des programmes de SLH qui ont tous été rétrocédés à la ville, qui en assure l'entretien et le renouvellement à l'occasion des réhabilitations.

4.4 ACCOMPAGNEMENT DES SENIORS

Le vieillissement de la population et l'adaptation du parc pour répondre à cette évolution sont une préoccupation de SLH qui en a fait une orientation stratégique de son dernier PSP validé en décembre 2015. Elle se décline en plusieurs mesures : l'adaptation du parc existant, la conception des programmes neufs et l'accompagnement des seniors.

En 2017, 31,8 % des logements sont occupés par des ménages de plus de 60 ans, dont 11 % par des plus de 75 ans.

La politique développée au cours de ces dernières années reposait principalement sur l'adaptation des logements pour lequel un budget était alloué chaque année. 350 demandes ont été enregistrées depuis 2012 et une commission dédiée, « la commission d'adaptation des logements aux handicaps » a été mise en place pour étudier les demandes les plus complexes.

En 2016, 41 dossiers ont été retenus par la commission ; leur répartition par tranche d'âge est la suivante :

En nombre de dossiers	+ 75 ans	60 à 74 ans	40 à 59 ans	Moins de 40 ans
	14	15	9	3

L'aménagement de douche en remplacement de la baignoire reste la demande majoritaire avec 35 interventions.

En 2017, SLH a décidé d'aller plus loin en proposant à sa clientèle « seniors » de nouvelles prestations dans le cadre d'une démarche de labellisation « Bien Vieillir à SLH ». L'objectif est le maintien le plus longtemps possible de ces populations dans leur logement dans un équilibre multi générationnel. L'office souhaite labelliser sa démarche et pour ce faire, une mission d'accompagnement a été confiée à une société de conseil extérieure.

Trois niveaux de labellisation (1, 2 ou 3 étoiles) ont été définis sur la base d'une grille de cotation prenant en compte toute une série de critères allant du logement proprement dit aux parties communes et à la localisation par rapport aux services de proximité (commerces, transports...). Certains critères comme la présence d'une douche, sont obligatoires.

Fin 2017, l'office a lancé les travaux d'adaptation d'une vingtaine de logements pour une labélisation 3 étoiles ; 40 autres devraient être lancés dans le courant de l'année 2018.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

4.5.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

Le traitement des impayés fait l'objet d'une procédure régulièrement mise à jour, de la constitution de l'impayé jusqu'à l'obtention d'un titre exécutoire et le concours de la force publique. Elle fixe notamment la répartition des missions entre le chargé de clientèle et le chargé de contentieux. En agence, 5 chargés de clientèle et un salarié à l'accueil s'occupent du précontentieux.

Le service compétent à SLH est composé d'une responsable à ce poste depuis 2006 et de deux chargés de contentieux avec répartition des dossiers selon des critères géographiques et qui s'occupent à la fois des présents et des partis. Par ailleurs, la responsable s'occupe également de la gestion des assurances, des troubles de voisinage.

En cas de prélèvement automatique qui concerne plus de 70 % des locataires, le premier courrier de relance est envoyé par l'accueil du siège qui prévient la chargée de clientèle concernée (en 2017, le taux de rejet de ces prélèvements s'est élevé à 3,77 % en moyenne, soit environ 160 par mois). Ensuite cette dernière fait une proposition de RDV et peut, selon le cas, établir un contact téléphonique, une visite sur place ou une relance écrite. Un plan d'apurement est également proposé. Une relance par mail ou SMS est prévue en 2018.

Le passage au contentieux intervient après un délai de trois mois en général. Il est réalisé suite à une étude des dossiers au cas par cas et validé par le responsable d'agence et le responsable du contentieux, après au moins une tentative de rencontre physique.

Le service contentieux assure la représentation de l'office lors de l'audience au tribunal de Cholet. Entre 13 et 16 concours de la force publique ont été accordés par an depuis 2014, une fois la procédure arrivée à son terme.

4.5.2 L'évolution des impayés locatifs

D'une façon générale, le niveau des impayés de l'office se situe en-dessous de celui des OPH provinciaux. Le taux (pourcentage rapporté aux loyers et charges) était de 12,1 % en 2015, à comparer au chiffre de 14,2 % pour la médiane des organismes comparables. De plus, il est resté stable sur la période, avec un chiffre très proche en 2012 et en 2016, environ 11,5 %. Le nombre de locataires débiteurs est également stable sur les dernières années, il était de 1 162 fin 2014 pour 1 123 fin 2017.

Plus de 72 % du montant total de la dette fin 2016 concerne les locataires partis, ce qui constitue un pourcentage élevé. Logiquement le montant moyen de la créance est beaucoup plus élevé pour les débiteurs partis : 2 237 € contre 657 € pour les présents.

Les pertes sur créances irrécouvrables ont connu des variations importantes au cours de la période. De moins de 50 k€ en 2012, elles sont passées à 199 k€ en 2015 avant de redescendre à 108 k€ en 2016. L'exercice 2015

se caractérise par la volonté de traiter des créances anciennes. L'effacement a lieu suite à des certificats d'irrécouvrabilité remis par un huissier ou par la société à qui a été confiée l'externalisation du recouvrement. Il est également proposé lorsque le débiteur n'a pas été localisé. De nombreux effacements de dettes sont également intervenus en 2015 suite à des décisions de justice : 23 dossiers pour un montant total de 65 k€.

Dans sa réponse écrite, l'office mentionne que les éléments de son DIS 2015 font apparaître un taux d'impayés de 5,2 %, à ramener à la médiane de 8 % des organismes comparables.

4.6 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

Le portage et la gestion d'un bâtiment destiné à la formation et à l'hébergement de jeunes sportifs de la SASP Cholet Basket n'entre pas dans l'objet social de l'OPH.

SLH est propriétaire d'un bâtiment destiné à la formation et à l'hébergement de jeunes sportifs de la SASP Cholet Basket. Le bâtiment, mis en service en 2007, comprend notamment 15 chambres et divers locaux, et est implanté sur un terrain mis à sa disposition par la CAC, au moyen d'un bail emphytéotique précisant que la destination des lieux est la construction d'un centre d'hébergement destiné aux jeunes sportifs de Cholet Basket.

L'opération n'est pas conventionnée à l'APL ; elle est financée essentiellement par des subventions (région, département, CAC) et par un emprunt bancaire. Une convention de location globale signée en janvier 2008 entre Sèvre Loire Habitat et la SASP Cholet Basket fixe les conditions de location et le montant du loyer.

Le précédent rapport de la Miilos relevait que cette opération n'entrait pas dans le champ de l'objet social de l'organisme, défini par l'article L. 421-1 du CCH pour les OPAC, à l'époque de sa réalisation, et par l'actuel article L. 421-3 du CCH relatif aux OPH. Dans le cadre des suites administratives du contrôle, il a été demandé à SLH de se rapprocher de la collectivité pour trouver une solution à cette anomalie.

Une demande de transfert de patrimoine a été adressée le 17 janvier 2013 à la CAC, en charge de la compétence « sport de haut niveau » et propriétaire du terrain d'emprise donné à bail. La collectivité a répondu le 2 mai 2013 qu'elle n'était pas favorable à ce transfert de propriété.

L'agence ne peut que réitérer la demande déjà formulée lors du précédent contrôle pour corriger cette situation qui constitue dans l'état actuel une infraction à la réglementation.

En 2017, le résultat d'exploitation de ce programme a été de 10,8 k€ pour un autofinancement net de 15,5 k€, hors frais de gestion qui sont minimes compte tenu de la forme du contrat de location. En fin d'année, la valeur nette comptable (VNC) était de 727 k€ et le montant des subventions à reprendre de 437 k€. Le capital restant dû était quant à lui de 340 k€, la date d'extinction du prêt étant le 1^{er} janvier 2038. La convention de location a été fixée pour la durée du bail emphytéotique qui prend fin en mars 2041.

Dans sa réponse, l'office précise qu'il se rapprochera de nouveau de l'Agglomération du Choletais pour trouver une solution permettant de mettre un terme à la gestion du bâtiment, tout en confirmant que le résultat d'exploitation de ce programme est bénéficiaire.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le précédent plan stratégique de patrimoine (PSP) de SLH est arrivé à son terme en 2015. Le nouveau PSP a été réalisé pour 10 ans, de 2016 à 2026 ; il a été approuvé lors du CA de décembre 2015. Deux nouvelles problématiques y ont été intégrées : le vieillissement de la population et la prise en compte de l'amiante dans les interventions sur le parc.

Sur la période, le PSP actualisé 2017 prévoit les actions suivantes :

- la démolition d'un ensemble de 42 logements datant de 1952 ; difficilement réhabilitable, sa démolition permettra de proposer une offre renouvelée vers 2021 ;
- des interventions techniques réparties en trois types de travaux : la réhabilitation complète incluant l'amélioration thermique (coût estimé à 25 k€ au logement), la réhabilitation thermique seule (coût estimé à 20 k€ au logement) et le remplacement de composants : 1 163 logements sont programmés en réhabilitation et 649 en remplacement de composants ;
- des réhabilitations seniors opérées sur 84 logements (17 k€/logement en moyenne) en sus des 240 k€ annuels pour les adaptations visant à répondre au maintien dans les lieux des locataires ;
- création d'un plan amiante intégrant un surcoût lié à la présence d'amiante lors des travaux à la relocation (100 k€/an) et à la réhabilitation ainsi que le coût des diagnostics avant travaux (150 k€/an à réaliser tous les 3 ans) ;
- une politique de vente de 5 logements par an sur la base d'un ensemble de 14 groupes identifiés représentant un total de 95 logements ;
- le maintien d'un objectif de développement annuel de 50 logements intégrant les reconstructions suite à démolition.

Chacune de ses orientations fait l'objet d'un calcul d'impact sur l'exploitation et les fonds propres de l'OPH.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du parc au cours de ces dernières années a été la suivante⁹ :

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	5 874	38	0	5	15	-3	0	5 899	0,4%
2014	5 899	23	0	8	4	0	0	5 926	0,5%
2015	5 926	40	0	0	11	2	40	5 917	-0,2%
2016	5 917	65	0	0	4	3	2	5 979	1,0%
2017	5 979	12	0	0	6	0	0	5 985	0,1%
Total		178	0	13	40	2	42		1,9%

⁹ Dans sa réponse écrite, l'office indique qu'il décompte 5 984 logements fin 2017 (et non 5 985), ainsi que 7 ventes au lieu de 6.

Sur la période 2013-2017, l'office a livré 178 logements répartis sur 26 opérations, toutes réalisées en direct. 57 logements répartis sur 9 programmes étaient en cours ou en projet.

5.2.2 Réhabilitations

Depuis la finalisation du projet ANRU sur le quartier « Jean Monet » achevé en 2012, SLH est intervenu sur plusieurs ensembles immobiliers de son parc, notamment pour en améliorer la performance énergétique. Ainsi sur la période 2012 – 2017, SLH a livré quatre opérations pour un total de 531 logements et 13 M€ et trois autres totalisant 704 logements étaient en cours au moment du contrôle, pour un montant prévisionnel de 14 M€.

682 autres logements collectifs répartis sur cinq ensembles ont fait l'objet de travaux pour changer le bardage extérieur et renforcer l'isolation par l'extérieur pour un montant de 7,5 M€. Des travaux d'isolation de toitures terrasses ont été également réalisés sur 45 immeubles à l'occasion de la réfection de l'étanchéité pour un montant total de 2,8 M€.

Les visites de patrimoine réalisées à l'occasion du contrôle ont permis de constater la qualité des réalisations récentes et leur réussite sur un plan esthétique, notamment celle du programme « les Turbaudières » qui a donné lieu au remplacement des façades par des panneaux préfabriqués intégrant l'isolation et les menuiseries.

L'office a acquis un véritable savoir-faire dans la gestion des réhabilitations notamment dans sa relation avec le locataire. Certaines de ces opérations comme le projet en cours des 170 logements de Favreau ont nécessité de libérer les logements et donc d'organiser les mutations et leur prise en charge. L'office par ailleurs, n'applique aucune augmentation de loyer y compris pour les travaux induisant une réduction des charges locatives comme le chauffage.

Concernant la mise en œuvre du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle¹⁰, la CUS de 2011 ne faisait état d'aucun engagement sur l'amélioration énergétique du parc classé en E, F ou G¹¹ dont le nombre était estimé à 10 % du parc total.

Pour autant, la gestion de ce patrimoine est menée de façon pragmatique sur la base de l'analyse faite dans le cadre du PSP qui prend en compte un ensemble de critères beaucoup plus large que le seul classement énergétique.

En décembre 2017, sur les 5 864 logements renseignés (120 étaient en cours de diagnostic), 826 dépassaient le plafond de 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an : 569 étaient classés en E, 245 en F et 12 en G. Pour 610 logements, cette situation résulte de l'utilisation de l'électricité pour le chauffage. En neutralisant la majoration de 2,58, l'étiquette énergétique de l'ensemble de ces logements passe en C (moins de 190 KW/m².an).

L'amélioration thermique de plusieurs de ces logements est inscrite dans la programmation des prochaines années. En 2017, l'office a lancé la réhabilitation d'un programme de 64 logements individuels ainsi que celle

¹⁰ La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 a fixé comme objectif de réduire la consommation énergétique des 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an. Les travaux devaient être réalisés avant 2020, afin de ramener la consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré.

¹¹ E de 231 à 330 KW/m².an, F de 331 à 450 et G supérieur à 450.

de 71 logements répartis sur cinq programmes individuels en zone rurale ; le lancement de 117 autres logements individuels électriques (17 groupes) est prévu d'ici 2020.

Les visites réalisées en cours de contrôle ont permis de vérifier les résultats satisfaisants de la politique de maintenance développée au cours de ces dernières années sur l'état de conservation du parc, et l'adaptation aux besoins des travaux prévus dans les prochaines années.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Avant l'arrivée de M. Graveleau à la direction de l'office, l'engagement des opérations relevait essentiellement du DG. Sans être encore formalisé (procédure en cours de rédaction), le processus actuel associe plus largement les autres directions de l'office comme la direction financière, la gestion locative ou la maintenance, ce qui constitue une bonne pratique.

A la date du contrôle, la maîtrise d'ouvrage est encadrée par deux procédures : la première concerne la partie réalisation (programmation, conception, travaux, décompte définitif, et année de parfait achèvement), la seconde porte plus spécifiquement sur la phase livraison avec la définition de toutes les interventions préalables nécessaire pour livrer dans de bonnes conditions une opération neuve.

En place respectivement depuis 2015 et 2007 – la dernière actualisation date d'octobre 2017 – ces procédures sont bien maîtrisées par les équipes de construction.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse a été faite sur la base des 178 logements livrés sur la période 2013-2017.

Le faible niveau de production conduit à des fluctuations sensibles en fonction des programmes, de leur nature, du nombre de logements et de sa complexité (programme individuel, collectif en centre bourg, topologie du terrain...). Sur la période, les coûts de construction sont relativement stables, autour de 1 170 € le m² de SH. Les fluctuations les plus importantes concernent le foncier dont le prix moyen est de 229 € le m² dans une fourchette de 141 € le m² en 2014 à 278 € le m² en 2015.

Bien que le prix d'acquisition des terrains soit en principe encadré – 9 500 € TTC le lot avec VRD et cession gratuite sans les VRD – certaines opérations ont nécessité des travaux d'adaptation qui ont majorés le prix de la charge foncière. Le prix de revient total est de 1 552 € le m² de SH dans une fourchette de 1 479 à 1 588. Les prix constatés sont globalement contenus et conformes aux prix constatés sur le secteur.

Les coûts de construction sont bien maîtrisés dans la phase réalisation. Les prix de revient définitifs sont inférieurs au prix de revient prévisionnels ; pour les 13 opérations clôturées, l'évolution moyenne est de – 2,1 %. Cette baisse est alimentée principalement par deux postes : les coûts internes et les révisions. Pour les coûts internes, l'office applique lors du montage du dossier de financement¹², le montant maximum indiqué dans l'arrêté du 17 octobre 2011 définissant les conditions de financement des opérations de logement social alors que le montant retenu à la clôture est nettement plus bas¹³. Pour les révisions, un taux de 2 % est systématiquement appliqué alors que les marchés passés avec les entreprises sont des marchés à prix ferme

¹² 1,5 % du montant des travaux majoré d'un montant égal à 8 fois la valeur de base de 1 442 €.

¹³ 1,3 % du montant des travaux.

et définitif pour lesquels seule une actualisation peut s'appliquer en cas de retard de plus de 3 mois dans le lancement des travaux.

Le montant des fonds propres immobilisés est adapté en fonction des opérations, de leur prix de revient et des conditions de financement externes (subventions, prêts Action Logement). Pour les opérations livrées sur la période de contrôle, les fonds propres représentaient en moyenne 15 % de l'investissement (17 k€ au logement) avec une quotité de prêts autour de 75 %.

Pour les programmes en cours ou en projet dont le prix de revient prévisionnel apparaît en augmentation (1 770 € le m² de SH), le montant des fonds propres immobilisés est beaucoup plus important avec un taux moyen de 28 % et un montant au logement de 31 800 €.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les dépenses de maintenance de ces dernières années ont été les suivantes :

En € au logement	2012	2013	2014	2015	2016
Travaux immobilisés	1 144	496	622	517	610
Entretien courant (EC)	236	242	240	258	262
Gros Entretien (GE)	241	316	368	394	386
Total travaux sur exploitation	477	558	608	658	648
Total travaux sur le parc	1 621	1 054	1 230	1 168	1 258

En dehors de l'année 2012, marquée par la comptabilisation des derniers travaux liés à l'opération ANRU, les dépenses de maintenance rapportées au logement progressent sur la période notamment du fait des dépenses d'entretien courant (EC) et de gros entretien (GE), les travaux immobilisés (réhabilitations) fluctuant en fonction de la programmation.

En 2016, le coût de l'entretien affecté à l'exploitation (EC et GE) est de 648 € au logement soit légèrement au-dessus à la médiane des OLS au niveau national qui était de 610 € au logement en 2015 (ratio Boléro).

La consommation des budgets de maintenance fait l'objet d'un suivi précis repris dans le tableau de bord mensuel de l'office.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'exploitation sont renouvelés régulièrement ; les plus anciens datent de juillet 2013 et concernent l'entretien des chaudières gaz dont la durée est de 5 ans. Les conditions de réalisation font l'objet de rendez-vous trimestriels avec les prestataires.

Pour la gestion de son parc d'ascenseurs – 96 appareils – l'office dispose de deux contrats d'entretien renouvelés au 1^{er} janvier 2015. D'une durée de 5 ans, les marchés couvrent la maintenance des installations et la réalisation de travaux.

L'office suit de près le fonctionnement de son parc d'ascenseurs ; le taux de pannes techniques a enregistré une baisse de 26 % entre 2016 et 2017. Le taux de pannes varie énormément en fonction des appareils ; ainsi en 2017, sur les 96 ascenseurs, 22 n'ont eu aucune panne et 15 ont nécessité plus de 5 interventions dans l'année.

La diminution du taux de panne reste un enjeu fort sur un parc constitué en grande partie d'immeubles avec un nombre d'étages important et souvent desservis par un seul appareil. L'assistance d'un bureau d'étude spécialisé pour suivre la bonne exécution des contrats d'entretien se doit d'être envisagée sur les installations présentant des taux de pannes élevés. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise qu'un chef de projet responsable des marchés d'ascenseurs et d'exploitation de chauffage a été recruté en mai 2018 pour assurer le suivi administratif et technique des différents contrats d'entretien. En outre, un cabinet a réalisé cette même année des expertises techniques sur 42 ascenseurs présentant un taux de pannes plus élevé. Un programme a été élaboré pour la rénovation de ces ascenseurs en 2019 et 2020.

L'exploitation des chaufferies collectives (35 pour 2 120 logements) fait l'objet d'un contrat unique signé en juillet 2013 pour une durée de 5 ans. Deux ensembles immobiliers (880 logements) sont alimentés par des réseaux de chaleur.

Les contrats d'entretien des appareils individuels à gaz chaudières portent sur environ 3 000 installations. Le suivi de leur bonne exécution, notamment des visites annuelles, a été renforcé au cours de ces dernières années. Sur la dernière campagne (2016-2017), le taux de pénétration était de 99,5 %. Cinq logements restaient à visiter à la date du contrôle. Pour la première fois, SLH a demandé l'intervention d'un huissier de justice pour pénétrer dans les logements et effectuer l'entretien des installations.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Le dernier PSP de l'office a défini un plan amiante dont l'objectif est d'apprécier l'impact financier des mesures à mettre en œuvre pour répondre aux contraintes réglementaires : coût des diagnostics et surcoûts liés à la présence d'amiante pour les travaux à l'intérieur des logements, les travaux sur le bâti et les démolitions. La question de l'amiante a fait auparavant l'objet en CA du 19 juin 2015 d'une présentation précise du cadre réglementaire en rappelant les enjeux relatifs à la protection des occupants, des usagers, des acquéreurs et des travailleurs amenés à intervenir sur le patrimoine.

Le repérage de l'amiante fait l'objet d'un marché à bons de commande signé le 19 juillet 2017 qui intègre aussi les différents diagnostics immobiliers auxquels est soumis l'office : DPE, vérification des installations gaz et électriques à la relocation.

SLH n'est pas en conformité avec les obligations réglementaires issues du décret 2011-629 du 3 juin 2011, concernant la réalisation des dossiers amiante dans les parties privatives (DAPP) qui fixait la date de réalisation au 5 février 2012.

Pour l'amiante, le marché prévoit les différents diagnostics prévus avant relocation pour individuel et collectif, avant travaux de remise en état des logements, avant démolition, la mise à jour des DTA, l'analyse des matériaux et des mesures d'empoussièrement. Il prévoit également le repérage amiante liste A et la constitution des DAPP. L'agence rappelle que l'échéance fixée par la réglementation était le 5 février 2012.

Dans sa réponse écrite, l'office précise l'état d'avancement de sa mise en conformité. En septembre 2018, 1 250 logements ont fait l'objet d'un DAPP sur les 3 800 logements collectifs concernés par le décret 2011-629 et l'office s'engage à réaliser tous les DAPP avant fin 2021.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La vente de logements est une activité en place depuis plusieurs années (avant 2000). Cette activité est gérée depuis son arrivée, par la responsable commerciale en charge par ailleurs de l'attribution des logements locatifs.

Sur la période 2012-2017, l'office a réalisé 43 ventes soit un peu plus de 7 logements en moyenne par an. 7 ont été vendus à des locataires occupants, 10 à d'autres locataires de l'office, 1 à des locataires du parc HLM extérieurs et 21 à des locataires du parc privé et 4 étaient hébergés dans le contexte familial.

Même s'ils se situent généralement à la valeur maximale indiquée par le service des domaines, les prix de vente sont modérés.

Les vérifications ont été menées sur la base du fichier des ventes et l'examen de dix dossiers acquéreurs. Le processus de vente est bien maîtrisé. L'examen sur pièces a permis de vérifier sa conformité à la réglementation ainsi que la bonne tenue des dossiers. Le contrôle a permis de constater le caractère social des ventes réalisées. Les ressources des acquéreurs se situent en moyenne à 70 % des plafonds PLUS ; un seul disposait de revenus supérieurs (+ 14 %).

Ces ventes ont permis de dégager une marge brute de 2 117 k€ et en intégrant la reprise de subventions, une marge nette de 2 274 k€ soit en moyenne 52 k€ au logement ; le prix de vente moyen est de 3,5 fois la valeur nette comptable.

Au 1^{er} janvier 2018, le parc proposé à la vente comptait 75 logements, dont 4 étaient vacants, répartis sur 13 opérations.

5.6 AUTRES ACTIVITES

L'office développe une activité d'aménageur en réalisant des ZAC et des lotissements. Cette activité permet à l'office de disposer de terrains pour la réalisation de ses opérations (locatif et PSLA) à des conditions financières intéressantes.

En 2017, les deux ZAC sur lesquelles intervenait SLH étaient en voie d'achèvement. Les bilans dressés aux communes respectives au 1^{er} trimestre préconisaient la clôture de la procédure ZAC. Au-delà de l'accès à un foncier bon marché pour ses programmes locatifs et PSLA, l'office est rémunéré pour ses prestations d'aménageur et pour la commercialisation des lots.

L'office intervient par ailleurs en direct dans la réalisation de lotissement. Deux programmes étaient en cours de commercialisation à la date du contrôle : un de 8 lots et le second de 24 lots dont 2 lots réservés à du locatif. Les marges brutes prévisionnelles varient entre 30 et 35 % du prix de vente HT.

L'office développe une activité ponctuelle accession dans le cadre d'opérations mixtes associées à du locatif. Cela permet à SLH d'élargir son offre auprès des communes.

Deux programmes ont été ainsi livrés au cours de la période de contrôle ; un ensemble de trois logements en 2014 et un autre de deux logements en 2016. Tous les locataires accédants avaient levé l'option au 1^{er} janvier 2018.

Le délai maximal des contrats de location accession est fixé à 3 ans pour un délai maximal fixé par la réglementation à 5 ans, permettant ainsi à l'office de commercialiser à nouveau le logement en cas de désistement du 1^{er} locataire accédant.

La vérification des 5 contrats de réservation signés a permis de vérifier le strict respect de la réglementation en termes de plafonds de prix de vente, plafonds de ressources et des redevances locatives. Les prix de vente se situent à 75 % et 78 % des plafonds et les ressources varient entre 72 et 94 % des plafonds de ressources PSLA.

Le contrat de location accession inclut les clauses de sécurisation : garantie de rachat et de relogement.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le directeur financier est à son poste depuis 2014 et à SLH depuis 1997. Son adjoint est également responsable des marchés publics.

Outre deux secrétaires, la direction financière comprend cinq salariés chargés des différents aspects de la comptabilité : fonctionnement et investissement (paiement des factures), emprunts, subventions, suivi de la trésorerie, TVA, TFPB... Un salarié s'occupe des charges locatives récupérables, deux autres des marchés publics avec en outre les missions liées à la comptabilisation des constructions neuves et un dernier des achats non couverts par un marché et de la logistique (y compris le parc automobile et le mobilier de bureau).

Un fonctionnement par binôme a été mis en place avec l'objectif de renforcer la polyvalence.

Le mandat légal de commissariat aux comptes a été attribué pour une durée de 6 ans (exercices 2015-2020) de façon réglementaire. Les comptes ont été certifiés sans réserve sur la période contrôlée. L'office a mis en place la comptabilité commerciale depuis 1991.

D'une façon générale, la tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarques particulières. Néanmoins certaines évolutions récentes sont à souligner.

L'exercice clos fin 2016 a pris en compte le règlement n°2015-04 publié le 4 juin 2015 par l'autorité des normes comptables. Les principales modifications portent sur les créances locataires et la provision pour gros entretien (PGE). Les régularisations de ces éléments sur l'exercice antérieur ont été effectuées par le biais du compte de report à nouveau et donc sans impact sur le résultat.

Auparavant la provision pour dépréciation des créances douteuses était évaluée sur des taux forfaitaires. Pour les locataires présents avec des impayés de moins de 12 mois, ce taux était de 0 % avant 3 mois ; 25 % entre 3 et 6 mois ; 50 % entre 6 et 12 mois. Désormais, pour apprécier la perte de valeur des créances, l'office a procédé à un calcul à partir d'une analyse statistique des chiffres réels portant sur les années 2012 à 2014. Cela a permis de définir un taux de 7 % pour les locataires présents entre 0 et 3 mois, 20 % de 3 à 6 mois et 41 % de 6 à 12 mois, validé par le commissaire aux comptes. Il peut être intéressant de comparer ces chiffres à ceux de l'étude Primexis réalisée à la demande des fédérations professionnelles. Elle s'en écarte dans les deux premières catégories : 3 à 5 % et 25 à 30 % sont proposés respectivement à la suite de cette étude.

L'office valorise ses dépenses de maîtrise d'ouvrage interne dans le cadre de son activité de construction de logements locatifs neufs. De longue date un taux de 1,3 % est appliqué dans le décompte définitif de l'opération sur le coût de production. Une estimation a été réalisée à partir de l'activité du service développement (4 personnes) sur la base d'une production annuelle de 50 logements pour aboutir à un chiffre plus réaliste de 3,15 %. Dans l'attente d'un calcul plus précis et en lien avec le commissaire aux comptes il a été décidé de conserver pour l'instant le taux de 1,3 %.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net (cf. tableau ci-dessous).

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	-23	21	46	100	203
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	23 264	23 678	23 969	24 313	24 563
Coût de gestion hors entretien	-6 006	-5 686	-6 393	-6 466	-6 872
Entretien courant	-1 392	-1 436	-1 420	-1 540	-1 568
GE	-1 422	-1 871	-2 178	-2 354	-2 312
TFPB	-2 067	-2 717	-2 822	-2 948	-3 152
Flux financier	890	827	629	985	160
Flux exceptionnel	237	133	983	743	1 244
Autres produits d'exploitation	243	167	129	193	372
Pertes créances irrécouvrables	-49	-67	-94	-199	-108
Intérêts opérations locatives	-3 290	-2 941	-2 334	-2 019	-1 706
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 733	-5 594	-6 430	-6 635	-6 510
Autofinancement net	4 112	4 514	4 086	4 173	4 314
% du chiffre d'affaires	17,13%	18,43%	15,45%	15,70%	16,42%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

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

L'office tire la très grande majorité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative. Il exerce néanmoins également une activité d'aménagement et d'accession à la propriété à travers la commercialisation de logements PSLA. En 2014 la vente de terrains à bâtir a représenté 4,5 % des produits totaux. Deux ans plus tard, la commercialisation de terrains à bâtir et d'un logement PSLA (soit 1,2 M€) correspond à 3,6 % du total des produits.

Sur les cinq années du contrôle, l'autofinancement net représente en moyenne 16,6 % du chiffre d'affaires, un niveau assez élevé, sensiblement au-dessus de la médiane des OPH hors Ile-de-France qui était de 12,2 % en 2015.

La progression des produits locatifs sur la période est modérée. Elle tient aux livraisons de nouveaux logements (40 en 2015 ; 65 en 2016) et dans une moindre mesure aux augmentations de loyers à la relocation.

La rentabilité de l'exploitation s'explique surtout par l'évolution des intérêts des opérations locatives, et par les flux financiers et exceptionnels.

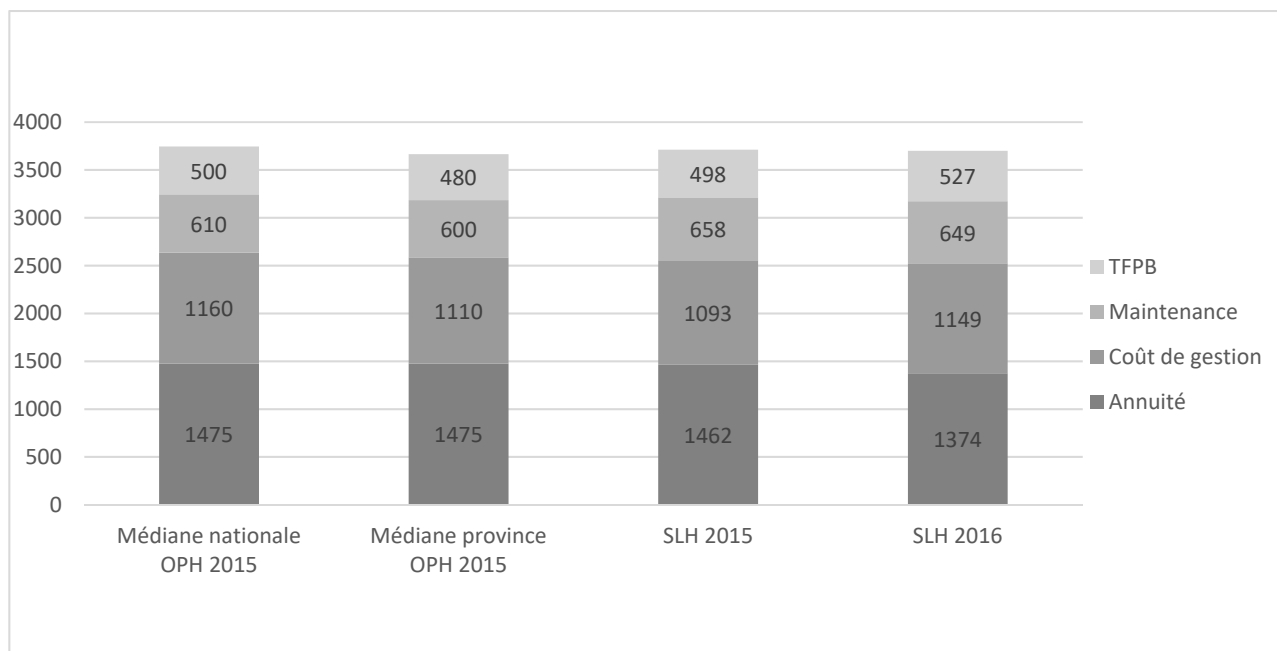
Grâce à la diminution des taux d'intérêts indexés sur le livret A et des charges financières correspondantes, la part des intérêts locatifs rapportés aux loyers est passée de 14,1 % en 2012 à 6,9 % en 2016 ce qui correspond à une diminution de presque la moitié des intérêts versés (3,3 à 1,7 M€).

En outre, surtout jusqu'en 2015, SLH a bénéficié du placement de sa trésorerie sur des comptes à terme. Ainsi en 2015 les produits financiers étaient de 1,27 M€ auxquels il faut cependant déduire le coût de la mobilisation de la ligne de crédit à hauteur de 105 k€.

Enfin, l'office a reçu des produits exceptionnels liés à des dégrèvements de taxe foncière suite aux travaux d'économie d'énergie, d'adaptation de salle de bains ou sur des logements vacants pour un montant annuel

supérieur à 1 M€ en 2014 et 2016. Par contre en 2015 SLH a supporté en charge exceptionnelle les frais de démolition de 40 logements au Chiron pour 200 k€.

Le graphique ci-dessous présente les différentes charges liées à l'exploitation.



Le coût de gestion (cf. annexe n°7.4) comprend essentiellement les charges de personnel et les frais généraux.

L'effectif de SLH était de 99 salariés au 31/12/2017 soit un ratio de 16,5 emplois pour 1 000 logements. Il est inférieur à celui calculé dans le rapport de branche des OPH à savoir 19 en 2016.

Rapporté aux loyers, les frais de personnel sont en légère progression sur la période contrôlée : de 18,5 à 19,5 %. En 2015 ils étaient de 19 % soit exactement la médiane des OPH de province.

L'office se caractérise par une régie avec seulement 3 salariés. La rémunération des 12 employés d'immeuble est récupérée ainsi que 75 % de celle des 6 gardiens.

L'intéressement est comptabilisé dans les frais de personnel. Son montant est significatif, pour mémoire de presque 96 k€ en 2016.

En ce qui concerne les frais généraux, les charges de mutualisation entre organismes de logement social sont plus faibles en 2015. Trois prêts PAM (bardages J. Monnet et Bretagne, réhabilitation Le Chiron) ont pu être déduits de la cotisation de base ce qui représente 185 k€ soit une cotisation de seulement 13 k€ à comparer à celle de l'année suivante à hauteur de 238 k€.

Par contre, toujours en 2015, la rémunération des intermédiaires et les honoraires représentent un montant élevé de 293 k€, presque le double de celui constaté en 2016. Il correspond à des diagnostics (DPE pour 1 850 logements) mais également des prestations diverses : mise-à-jour de dossiers techniques amiante ; accompagnement de la démarche RSE ; actualisation du PSP...

En 2016, l'assurance obligatoire pour les dommages de construction qui était auparavant intégrée au coût de l'opération est désormais comptabilisée en charges (c/6162) à hauteur de 47 k€, à la demande du commissaire

aux comptes car elle ne donne pas de valeur à l'immobilisation. De plus, cet exercice a vu la hausse de la cotisation CGLLS de 66 k€.

Globalement les coûts de gestion représentent 1 093 € par logement en 2015, un niveau proche de la médiane des organismes comparables (1 110 €). Leur augmentation est contenue, de 3,6 % en moyenne annuelle entre 2012 et 2016.

Les travaux de maintenance incluent l'entretien courant et le gros entretien (GE).

Le premier poste concerne essentiellement les agences. Le budget réalisé en 2016 était de 1,43 M€ pour les 5 agences, entre 185 k€ et 375 k€ pour chacune d'entre elles. Les travaux de remise en état des logements après le départ des locataires sont imputés en entretien courant, sauf s'il est nécessaire de refaire entièrement le logement. Il est rappelé à ce titre que ces travaux relèvent du gros entretien non programmable.

La régie intervient dans ce cadre, sur bons de travaux des agences, dans les parties communes ou éventuellement pour la remise en état des logements. Sauf cas exceptionnel, il n'y a pas de facturation aux locataires.

Une provision pour gros entretien (PGE) a été mise en place depuis 2016. Elle est destinée à couvrir les futures dépenses visant à maintenir l'immobilisation en bon état de fonctionnement sans prolonger sa durée de vie.

En conformité avec la réglementation comptable, la PGE est calculée à partir d'un programme pluriannuel, en l'espèce de deux ans. Il prévoit notamment la sécurisation des accès caves et le remplacement de portes dans le quartier Bretagne (180 k€), la peinture des façades dans le cadre de la rénovation de 64 logements (200 k€) au hameau de la Marronnerie à Cholet et la rénovation de halls d'entrée et l'amélioration de parties communes (130 k€).

Le coût de la maintenance s'élève à 658 € par logement en 2015, au-dessus de la médiane des OPH de province qui était de 600 €. En augmentation jusqu'en 2015, il traduit un effort significatif de l'office associé à une moyenne d'âge plutôt élevée du patrimoine. Les charges globales (GE, entretien courant et régie) sont passées de 2,81 M€ en 2012 à 3,88 M€ en 2016. Le montant consacré à la maintenance est plus faible en 2012 du fait du retard dans la réalisation de certains travaux de gros entretien programmés mais reportés en 2013.

Fin 2016, plus de 90 % des logements sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Néanmoins, plus de la moitié de son parc étant en QPV, il peut bénéficier d'un abattement de 30 % soit 600 k€ la même année.

Cette taxe représente 498 € par logement en 2015, légèrement au-dessus de la médiane des organismes comparables (480 €), en hausse importante sur la période pour atteindre 527 € en 2016.

6.2.2 Gestion de la dette

En 2005, après avoir recherché une solution afin de limiter les risques de hausse sur les taux d'intérêts des emprunts révisables indexés sur le livret A, un SWAP a été conclu pour un montant de 10 M€ sur 10 ans avec effet au premier février 2006. Il s'agissait pour l'office de payer un taux fixe connu et de recevoir le taux du livret A sur le montant fixé au contrat ; il est devenu négatif à partir de 2013. À la fin du contrat en 2016, le solde cumulé est de - 409 k€ pour SLH.

L'office a demandé en 2015 à un prestataire extérieur une étude sur sa dette. Il en ressort une proportion de cette dernière indexée sur le livret A élevée, à hauteur de 84,2 %. De ce fait le risque principal de l'encours est

associé à sa forte sensibilité aux variations à la hausse du livret A. Suite à cette étude, le CA a souhaité réduire l'exposition au livret A et diminuer les frais financiers futurs. Cela s'est traduit par le remboursement par anticipation d'un encours de prêts CDC de type HLMO pour plus de 450 k€ avec un taux moyen de 3,57 % et des durées résiduelles allant de 1 à 5 ans, sans pénalités. Ensuite, des emprunts CDC avec une marge relativement importante de 1,3 % ont été remboursés également par anticipation pour un capital restant dû de 23 M€. Ils ont été refinancés par un emprunt bancaire unique sur 13 ans à un taux fixe de 1,75 %, avec effet en 2016.

Dans un contexte de taux toujours bas et sachant que la structure de la dette était indexée à 63 % sur le livret A fin 2016, SLH a souhaité poursuivre les actions entamées en 2015 qui ont débouché sur un nouveau remboursement anticipé pour 8 M€ d'emprunts indexés sur le livret A et la signature d'un contrat en 2017 de même montant au taux fixe de 1 % sur 10 ans. À la fin de l'exercice 2017, la structure de la dette de SLH a changé puisqu'un peu plus de 55 % de son montant net est désormais indexée sur le livret A.

L'évolution de l'encours de la dette montre une extinction rapide suite à cette gestion active, hors emprunts nouveaux. L'annuité passera ainsi de 8,5 M€ à 2,2 M€ entre 2018 et 2030 et baissera de 40 % en une seule année (2029) à la fin de l'emprunt de 23 M€ mentionné ci-dessus. À partir de 2035, l'annuité se stabilise autour de 1,5 M€ pour passer en dessous d'1 M€ en 2050.

La dette ne présente pas d'emprunts structurés. La quasi-totalité de la dette est classée 1A selon la charte Gissler.

L'annuité locative rapportée au logement n'a cessé de diminuer. Elle est passée de 1 595 € en 2012 à 1 374 € en 2016. En 2015 elle était de 1 462 € soit un niveau très proche de la médiane des OPH de province. Le refinancement récent y contribue ainsi que la faible production nouvelle. Rapportée aux loyers elle est de 35,6 %. Dans sa réponse écrite, l'office signale que l'annuité locative représente 34,3 % des loyers dans son DIS.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

Les placements de l'office sur des comptes à terme ont permis des produits financiers importants, régulièrement plus de 1 M€ jusqu'en 2015. Cette année s'est caractérisée par l'expiration de certains contrats qui ne sont plus renouvelables eu égard aux taux bas du marché actuels. C'est pourquoi en 2016 les produits financiers ont fortement diminué pour se situer à environ 400 k€.

En 2015 ils correspondaient à 5,2 % des loyers soit un chiffre substantiellement supérieur à celui des organismes comparables qui était de 0,7 %. L'année suivante voit le rapprochement avec ces organismes puisqu'il s'est réduit à 1,6 %.

6.2.4 Résultats comptables

Les résultats comptables évoluent chaque année entre 3,8 et 4,6 M€. Les ventes de logements y contribuent significativement pour certains exercices. C'est particulièrement le cas en 2013 avec la cession de 14 pavillons et d'un appartement pour un produit de plus de 1 M€.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	4 578	3 962	4 227	4 514	3 837
- Dont part des plus-values de cessions en %	5,5	18,3	4,6	7	-0,6

6.2.5 Structure financière

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG), qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables, permet l'analyse de la structure financière. Le niveau du FRNG d'un exercice est notamment fonction des emprunts réalisés et de l'évolution de l'actif immobilisé.

La situation nette progresse grâce à l'apport annuel des résultats de l'office, pour mémoire entre 3,8 et 4,6 M€ par an. Les capitaux propres augmentent un peu moins, en moyenne de 3,6 M€, car les subventions d'investissement sont en légère diminution sur la période.

Le haut de bilan se caractérise par une quasi-absence, hormis la PGE à partir de 2016, des provisions pour risques et charges. L'office n'a en effet pas décelé de risques justifiant la création d'une provision sauf en 2012 et 2013 dans le cadre d'un litige avec un salarié. En 2012, une provision pour restructuration urbaine a fait l'objet d'une reprise à hauteur des 601 k€ de solde disponible fin 2011, suite à la livraison de la réhabilitation des 192 derniers logements du secteur Jean Monnet et des 18 logements neufs à Trémentines et au Puy-Saint-Bonnet.

Les dettes financières qui contribuent à l'augmentation du FRNG diminuent conformément à la politique de l'office dans ce domaine. Les intérêts compensateurs, compris dans ces dernières, ont presque disparu. Leur montant a été divisé par 10 sur la période pour représenter seulement 155 k€ en 2016.

L'actif immobilisé brut, très majoritairement composé des immobilisations corporelles, évolue de façon lente. Il est le reflet de la production de l'office, en moyenne de 35 logements par an.

Globalement le FRNG se situe à un niveau élevé, plus de 6 mois de dépenses en 2015, pour une médiane des offices de province se plaçant à 4,4 mois. Il augmente cependant peu sur la période avec une moyenne annuelle de 5,2 mois.

SLH ne bénéficie pas d'un prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) délivré par la Caisse des dépôts et consignations, car ses opérations ne rentraient pas dans le cadre défini pour l'obtention.

Corrigé des dépenses restant à régler et des financements à encaisser sur les opérations en cours, hors opérations préliminaires et réserves foncières, le FRNG à terminaison fin 2016 peut être estimé à un peu plus de 17 M€. Hors ressources semi-permanentes (dépôts de garantie et PGE) et amortissements courus non échus, les fonds propres disponibles pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine la même année s'élevaient à 11,2 M€ ce qui est suffisant pour répondre aux besoins.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	59 295	63 424	67 196	70 928	73 710
Provisions pour risques et charges	49	49	0	0	1 510
- Dont PGE	0	0	0	0	1 474
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	101 556	103 571	109 526	109 623	110 960
Dettes financières	108 905	106 515	104 561	102 031	99 712
Actif immobilisé brut (-)	255 287	257 963	265 020	264 790	268 827
Fond de Roulement Net Global	14 518	15 596	16 263	17 792	17 065
FRNG à terminaison des opérations					17 029
Stocks (toutes natures)	2 176	2 839	2 415	1 876	1 744
Autres actifs d'exploitation	5 469	4 854	4 674	4 495	4 922
Provisions d'actif circulant (-)	1 204	1 326	1 376	1 287	1 334
Dettes d'exploitation (-)	6 394	6 225	6 938	7 166	6 041
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	47	143	-1 225	-2 082	-709
Créances diverses (+)	1 387	853	1 635	1 306	1 843
Dettes diverses (-)	2 749	2 500	2 192	2 146	1 737
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 362	-1 647	-556	-840	106
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-1 315	-1 504	-1 781	-2 923	-604
Trésorerie nette	15 834	17 100	18 044	20 714	17 668

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

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

6.2.5.2 Variations du FRNG

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

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		14 518
Autofinancement de 2013 à 2016	17 086	
Dépenses d'investissement	-36 586	
Financements comptabilisés	44 392	
Autofinancement disponible après investissements	24 892	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-1 488	
Cessions d'actifs	2 204	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-22 961	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-100	
Flux de trésorerie disponible	2 547	2 547
Fonds de roulement fin 2016		17 065

Le tableau met en évidence un autofinancement disponible après investissements particulièrement élevé, à presque 24,9 M€. Il s'explique par le chiffre des financements comptabilisés : 44,4 M€ dont 28,6 M€ pour le seul exercice 2016 et correspond à l'opération de réaménagement de la dette avec la souscription d'un emprunt de 23 M€ et le remboursement anticipé pour le même montant d'autres emprunts. De ce fait après retraitement, l'autofinancement disponible après investissements est en réalité de 1,9 M€.

6.2.5.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Au bas de bilan, les dettes d'exploitation sont supérieures aux créances et font émerger une ressource en fonds de roulement depuis 2014, à hauteur de 709 k€ fin 2016. Cette évolution tient essentiellement à la diminution

des stocks. Ces derniers incluent notamment les travaux d'aménagement et honoraires de 3 ZAC, 2 lotissements et la construction de 11 logements en PSLA. Du côté des dettes d'exploitation, le montant élevé des produits constatés d'avance en 2014 et 2015 repose sur la vente de terrains dont les travaux de viabilisation ne sont pas terminés.

Hors exploitation, le fonds de roulement dégage une ressource jusqu'en 2015. Les dettes diverses comprennent les intérêts courus non échus qui sont en forte diminution sur la période.

6.2.5.4 Trésorerie

L'office bénéficie d'une ligne de trésorerie pour un montant de 10 M€. Elle est complétée par des préfinancements accordés dans le cadre de l'activité d'aménageur sur les ZAC. C'est pourquoi les concours bancaires en 2016 s'élèvent à 11,1 M€. Habituellement ils sont employés à répondre aux besoins ponctuels liés au préfinancement des opérations locatives, issu du décalage entre leur lancement et l'obtention des financements mais ce n'est pas le cas à SLH. Il s'agit en l'espèce plutôt d'utiliser ces ressources pour ne pas perdre le bénéfice d'opportunités de placement, dans les situations où la trésorerie de l'organisme se trouverait momentanément tendue.

D'une façon générale, la trésorerie nette suit mécaniquement l'évolution du FRNG et du BFR sur la période. En l'espèce, elle est en augmentation et son niveau est élevé, presque 17,7 M€ en 2016 ce qui représente 5,5 mois de dépenses et 7 mois l'année précédente à comparer aux 3,7 mois pour la médiane des OPH de province.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office a élaboré une simulation prévisionnelle sur Visial pour la période 2018-2027 (cf. annexe n°7.5). Elle tient compte des principales dispositions qui impactent les OLS dans la loi de finances 2018. La réduction de loyer de solidarité (RLS) a été calculée pour un montant de 1 M€ en fonction des données propres à l'organisme et des dispositions législatives et réglementaires connues au moment du contrôle. La cotisation CGLLS a été portée au taux maximum de 5 % contre 1,58 % actuellement et le taux de TVA de 5,5 à 10 % pour les constructions et la plupart des travaux de réhabilitation. De ce fait, les hypothèses retenues apparaissent prudentes, surtout au niveau de la CGLLS, dont la cotisation passerait de 400 k€ à 1,23 M€ en 2018 et 2019. Au-delà, elle reviendrait à 400 k€ en contrepartie d'une RLS qui s'élèverait à 2 M€.

Les valeurs des paramètres exogènes à l'office (taux d'inflation, du livret A, IRL...) ont été déterminées avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Les autres hypothèses retenues apparaissent réalistes, avec un taux de vacance de 3,5 % (3,18 % en 2017), la cession de 5 logements par an, et la construction de 40 ce qui correspond à la moyenne des 10 dernières années avec un apport en fonds propres de 30 k€ par logement. Les travaux de GE sont en diminution pour tenir compte de ces contraintes financières : 2,23 M€ en 2018 contre 2,6 M€ pour le budget de l'année précédente, et 2 M€ après. Les travaux immobilisés sont estimés à 5 M€ par an dont 30 % financés sur fonds propres. Par ailleurs le budget prévoit la transformation des logements PSLA situés à Liré invendus en logements locatifs. L'activité d'accession à la propriété et la vente de lots n'est pas prise en compte dans l'analyse prévisionnelle.

Au final, l'autofinancement représenterait entre 9,6 % et 11,1 % des produits sur les trois exercices à venir (2018-2020) ce qui reste d'un bon niveau, mais représente toutefois une diminution sensible par rapport à la moyenne des 5 années de la période contrôlée, pour mémoire de 16,6 %. À partir de 2021, il baisse en lien avec la fin des éléments exceptionnels d'autofinancement, représentés par le dégrèvement de TFPB soit 800 k€,

sans descendre en-dessous de 6,7 %. En maintenant ce dégrèvement, l'autofinancement resterait au minimum à 10,6 % à partir de 2022.

De son côté et compte-tenu de la consommation de fonds propres pour les opérations nouvelles et les réhabilitations, le fonds de roulement long-terme à la livraison (hors PGE) connaîtrait une diminution non négligeable, cette consommation étant supérieure à l'autofinancement net HLM. Cela pourrait amener l'office à revoir la programmation dans ce domaine à la baisse. Il passerait en effet de 12,6 M€ en 2018 à moins de 8,5 M€ en 2025. Néanmoins il faut rappeler que la prévisionnelle a été réalisée à partir d'hypothèses prudentes.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Téléphone :	02 41 75 25 25
34 rue de Saint Christophe 49300 CHOLET		

PRÉSIDENTE: Mme Isabelle LEROY

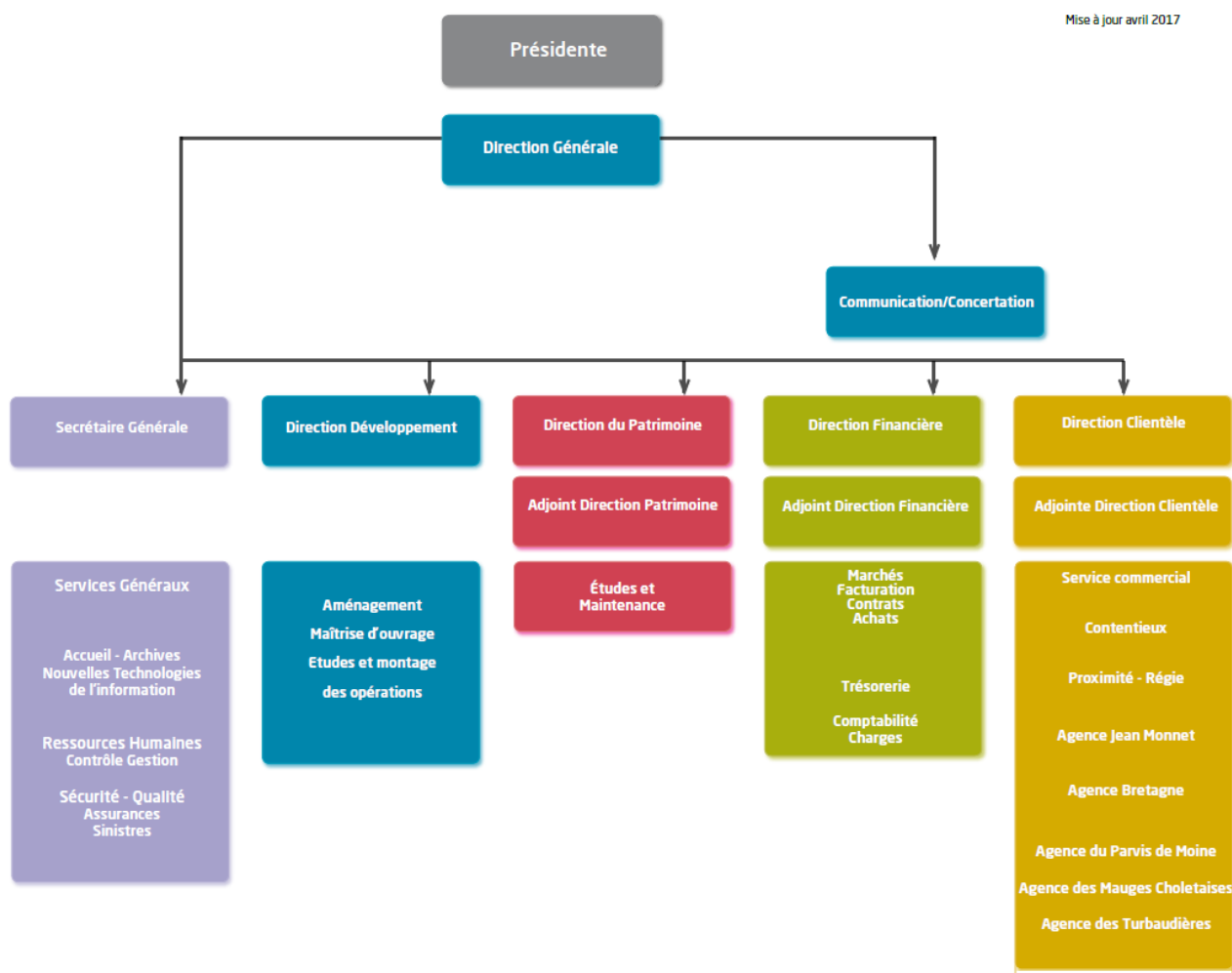
DIRECTEUR GENERAL : M. Bernard GRAVELEAU

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	Madame Isabelle LEROY	Sont désignés au titre des représentants de la collectivité territoriale de rattachement: l'agglomération du Choletais (CAC)	Adjointe au Maire de Cholet
Administrateur	Monsieur Gilles BOURDOULEIX		Député-honoraire, Président de l'AdC et Maire de Cholet
Administrateur	Monsieur Alain PICARD		Inspecteur d'académie, Inspecteur pédagogique régional (Rectorat de Nantes) - Maire du May sur Evre et Vice Pdt AdC
Administrateur	Monsieur Alain BRETEAUDEAU		Agriculteur propriétaire exploitant, Maire de la Commune La Romagne
Administrateur	Madame Laurence TEXEREAU		Vice-président de l'AdC
Administrateur	Monsieur Frédéric PAVAGEAU		Adjoint au Maire de Cholet et Conseillère communautaire déléguée de l'AdC
Vice-président	Monsieur Jean-Claude BESNARD	Désignés au titre des personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales (2 personnes qualifiées ont la qualité d'élu d'une collectivité territoriale autre que la CAC)	Consultant, Adjoint au Maire de Cholet et Conseiller communautaire
Administrateur	Madame Marie-Odile MALINGE		Retraité
Administrateur	Madame Roselyne DURAND		Conseiller municipal - Ville de Cholet
Administrateur	Madame Françoise MAHOUDO		Retraitée
Administrateur	Monsieur Jean Maurice BUREAU		Retraitée
Administrateur	Monsieur Denis VINCENT		Retraité
Administrateur	Monsieur Serge PIOU		Retraité, Administrateur de l'Association Habitat Jeune du Choletais (2eme Vice-Président), Conciliateur de Justice
Administrateur	Monsieur Etienne FORT, Directeur de l'Association "ADAPEI 49"		Administrateurs de sociétés
Administrateur	Monsieur Jean-Luc GOURAUD	Désigné au titre des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	Maire délégué
Administrateur	Monsieur Etienne AUGEREAU	Désigné au titre de représentant de la Caisse d'Allocations Familiales	Employé secteur privé
Administrateur	Monsieur Etienne AUGEREAU	Désigné au titre de représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales	Maire délégué de St Pierre Montlmar
Administrateur	Monsieur Paul GUERID	Désigné au titre de représentant des associés collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction	Directeur d'établissements médicaux sociaux
Administrateur	Monsieur Gérard HAMON	Sont désignés au titre des représentants des organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département	Chargé de clientèle à La Poste
Administrateur	Madame Catherine LELOUP-COTTIN		Retraité
Administrateur	Madame Chantal BAUDON, CNL		Retraité
Administrateur	Monsieur Jacky LAMBRUN, CNL		Admistrateur dans 3 autres Organismes
Administrateur	Madame Geneviève GILBERT, CNL		Retraité
Administrateur	Madame Nadia FOËSSEL, CNL		Retraité
Représentants des locataires		Désignés au titre des représentants des locataires	Secrétaire-Comptable
			Conseillère Municipale - Chemillé en Anjou
			Retraitée
			Retraitée
			Sans profession

EFFECTIFS DU PERSONNEL au 31/12/2017	Cadres :	24	Total administratif et technique : 78
	Maîtrise :	45	
	Employés :	9	
	Gardiens :	6	Effectif total : 99
	Employés d'immeuble :	12	
	Ouvriers régie :	3	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

Mise à jour avril 2017

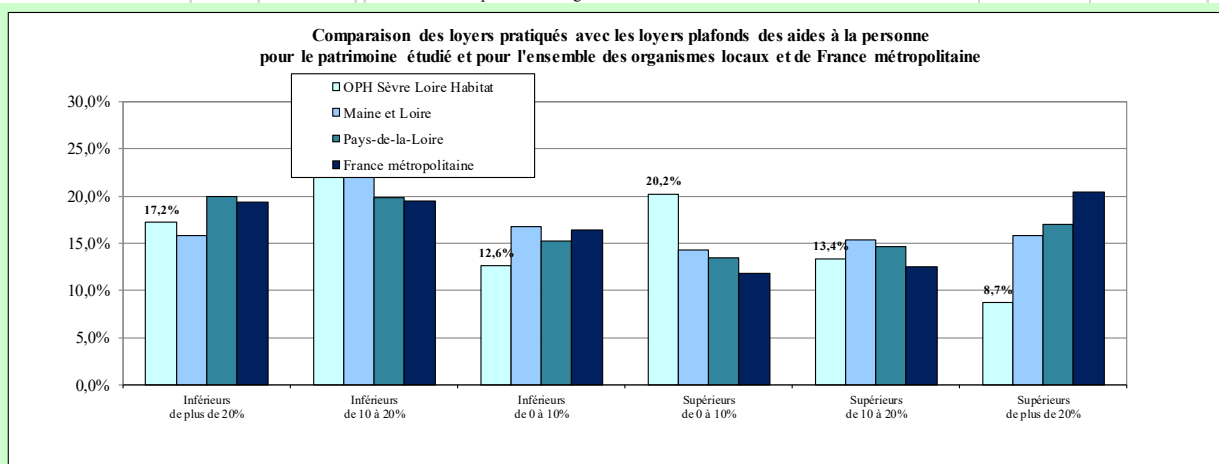


7.3.1 Comparaison loyer avec RPLS

Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

7.3.2 Comparaison loyers avec plafonds APL

2016	moyenne	médiane	Logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%	Référence département	Référence région	Référence métropole		
Loyer mensuel pratiqué en €	325	314		2 531	42,3%	45,4%	45,0%	44,8%		
Loyer maximum Apl en €	337	325	Distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%	total
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	-4%	-6%	OPH Sèvre Loire Habitat	17,2%	27,9%	12,6%	20,2%	13,4%	8,7%	100%
			Maine et Loire	15,8%	22,1%	16,8%	14,3%	15,3%	15,8%	100%
			Pays-de-la-Loire	20,0%	19,8%	15,2%	13,5%	14,6%	17,0%	100%
			France métropolitaine	19,3%	19,5%	16,4%	11,9%	12,5%	20,5%	100%
*source des références : Ancols, DGA Setsi sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2016										



7.3.3 Loyers par type de logements

type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	314	32,09	4,67	5,27	5,56	6,11	7,35	5,70
T2	1 037	50,44	3,84	4,83	5,22	5,55	7,08	5,23
T3	2 552	67,00	3,41	4,23	4,66	5,14	8,12	4,73
T4	1 691	81,00	2,81	4,10	4,40	5,02	7,79	4,55
> T4	387	91,00	3,26	4,05	4,28	4,68	7,47	4,42
ensemble	5 981	69,86	2,81	4,26	4,74	5,26	8,12	4,80
type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros					
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	314	32,09	145,65	177,86	184,06	197,73	279,47	193,27
T2	1 037	50,44	180,73	233,31	270,91	300,22	391,35	267,79
T3	2 552	67,00	213,34	277,35	313,65	358,15	486,94	320,86
T4	1 691	81,00	233,53	312,88	351,12	421,40	584,57	368,37
> T4	387	91,00	287,00	359,45	387,22	479,16	860,01	422,78
ensemble	5 981	69,86	145,65	275,83	313,73	369,63	860,01	324,99

7.3.4 Loyers par type de financement

type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
AF	3 682	66,00	3,18	4,11	4,41	4,81	8,12
PLA	1 610	72,26	2,81	4,93	5,25	5,57	7,35
PLUS	546	72,39	4,04	4,91	5,19	5,60	6,47
TS	133	71,98	3,38	4,22	4,78	5,25	6,36
PLS	10	68,60	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
0	0						
ensemble	5 981	69,86	2,81	4,26	4,74	5,26	8,12
type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros				
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
AF	3 682	66,00	145,65	258,49	293,25	320,88	665,41
PLA	1 610	72,26	168,45	330,34	378,30	425,16	596,73
PLUS	546	72,39	251,40	361,15	391,15	414,95	564,78
TS	133	71,98	151,76	281,66	352,92	391,23	860,01
PLS	10	68,60	394,53	394,53	394,53	394,53	394,53
0	0						
ensemble	5 981	69,86	145,65	275,83	313,73	369,63	860,01

7.4 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2012 à 2016						
SEVRE ET LOIRE HABITAT						
	RATIOS AU LOGEMENT	2012	2013	2014	2015	2016
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	5 874	5 899	5 926	5 917	5 979
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	269	207	292	290	336
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	722	726	753	758	782
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	992	934	1 044	1 048	1 118
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	268	274	274	305	293
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 259	1 207	1 318	1 353	1 412
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	242	317	367	398	387
(D)	TAXES FONCIERES NR	444	461	476	498	527
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 945	1 985	2 162	2 249	2 326
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	807	824	857	860	885
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	510	591	641	703	680
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	23	23	26	27	25
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	12	15	17	21	19
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2012	2013	2014	2015	2016
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	248 699	202 900	198 586	254 578	312 145
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-65 076	-46 612	-50 433	-33 328	-34 394
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	55 061	56 999	58 239	60 425	65 932
612	Crédit bail mobilier et immobilier	2 760	2 835	1 963	3 809	2 883
615/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	81 312	81 081	102 309	91 603	110 279
616	Primes d'assurances	206 241	211 629	215 531	220 382	297 279
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	179 044	119 158	239 062	293 243	157 458
623	Publicité, publications, relations publiques	69 453	58 775	74 857	43 067	76 759
625	Déplacements missions et réceptions	23 625	26 977	23 000	38 803	25 398
6285	Redevances (SA)	84 514	72 502	90 148	57 490	51 099
Autres 61-62	Autres services extérieurs	736 569	513 830	791 963	673 496	982 938
651-658	Redevances et charges de gestion courante	26 930	26 346	28 473	28 885	28 473
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-123 556	-94 642	-89 237	-81 629	-118 974
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	46 255	-20 535	23 301	44 372	13 592
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 571 830	1 211 243	1 707 763	1 695 195	1 970 867
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	10 359	10 279	22 097	19 186	38 060
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	10 359	10 279	22 097	19 186	38 060
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	0	0	18 778	16 725	9 004
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	2 749 313	2 681 439	2 792 716	2 836 785	2 952 869
645-647-6485	Charges sociales	1 242 687	1 297 677	1 366 089	1 369 017	1 392 438
631-633	Sur rémunérations	323 815	396 783	384 813	389 694	435 812
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-72 196	-90 684	-102 942	-126 418	-112 390
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	4 243 619	4 285 215	4 459 453	4 485 804	4 677 733
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	5 825 808	5 506 738	6 189 313	6 200 185	6 686 660
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 254 281	1 298 402	1 266 548	1 380 323	1 421 504
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	179 808	179 096	203 932	265 644	185 664
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	137 272	137 296	153 375	159 746	146 784
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 571 361	1 614 794	1 623 855	1 805 712	1 753 952
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	7 397 168	7 121 532	7 813 168	8 005 897	8 440 611
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	1 421 872	1 871 472	2 177 560	2 353 562	2 311 547
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	1 421 872	1 871 472	2 177 560	2 353 562	2 311 547
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	8 819 041	8 993 005	9 990 728	10 359 459	10 752 159
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	2 607 348	2 717 049	2 821 708	2 948 379	3 152 174
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
D	TOTAL TFPB	2 607 348	2 717 049	2 821 708	2 948 379	3 152 174
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	11 426 389	11 710 054	12 812 437	13 307 839	13 904 332

7.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

patrimoine 12-2017 - LA = 2.40% n° 14- 2018 à 2027 - 2018 le 13/02/2018											
Synthèse des résultats prévisionnels											
Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
- Ventes et Démolitions		-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	6 130	6 165	6 200	6 235	6 270	6 305	6 340	6 375	6 410	6 445	6 480
<i>En milliers d'euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	23 164	23 280	23 696	24 121	24 553	24 993	25 440	25 896	26 240	26 712	27 193
Effets des cessions et démolitions		-11	-33	-57	-81	-106	-132	-158	-186	-214	-244
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		119	364	618	880	1 152	1 434	1 725	2 026	2 338	2 660
Loyers théoriques logements	23 164	23 388	24 027	24 682	25 352	26 039	26 742	27 463	28 080	28 836	29 609
Perte de loyers / logements vacants	-811	-814	-835	-857	-880	-903	-927	-951	-975	-1 001	-1 027
Loyers quittancés logements	22 353	22 574	23 192	23 825	24 472	25 136	25 815	26 512	27 105	27 835	28 582
Redevances foyers (hors interventions foyers)	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592
Impact des interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768	1 768
Total loyers	24 713	24 934	25 552	26 185	26 832	27 496	28 175	28 872	29 465	30 195	30 942
Production immobilisée	100	106	135	137	140	143	146	149	151	155	158
Autres produits et marges sur autres activités	237	-693	-741	-1 739	-1 887	-1 885	-1 883	-1 881	-1 879	-1 877	-1 874
Produits financiers	350	315	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Total des produits courants	25 400	24 662	25 346	24 983	25 485	26 154	26 838	27 540	28 137	28 873	29 626
Annuités patrimoine de référence	-8 404	-7 995	-7 824	-7 587	-7 621	-7 165	-7 032	-6 569	-6 499	-6 064	-5 557
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements	0	0	-192	-427	-750	-1 029	-1 314	-1 603	-1 899	-2 199	-2 505
Annuités des opérations nouvelles logements	0	0	-122	-247	-422	-600	-779	-965	-1 153	-1 346	-1 539
Annuités des interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-8 404	-7 995	-8 138	-8 261	-8 793	-8 794	-9 125	-9 137	-9 551	-9 609	-9 601
Taxe foncière	-3 247	-3 286	-3 405	-3 521	-3 626	-3 735	-3 847	-3 962	-4 080	-4 202	-4 327
Maintenance totale (y compris régie)	-4 366	-4 145	-4 026	-4 103	-4 182	-4 262	-4 344	-4 442	-4 541	-4 643	-4 748
Solde après annuités, TFPB et maintenance	9 383	9 236	9 777	9 098	8 884	9 363	9 522	9 999	9 965	10 419	10 950
Frais de personnel (y compris régie)	-4 781	-4 797	-4 893	-4 991	-5 091	-5 192	-5 296	-5 402	-5 510	-5 620	-5 733
- Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-1 615	-1 420	-1 448	-1 477	-1 507	-1 537	-1 568	-1 599	-1 631	-1 664	-1 697
Cotisation CGLLS	-400	-1 225	-1 250	-416	-424	-433	-442	-450	-459	-469	-478
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	-80	-80	-80	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-124	-125	-128	-131	-134	-137	-141	-144	-147	-151	-155
Charges non récupérées / logements vacants	-41	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-48	-49	-50	-51
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	2 422	1 548	1 936	1 960	1 684	2 019	2 029	2 356	2 169	2 465	2 836
en % des loyers	9,8%	6,2%	7,6%	7,5%	6,3%	7,3%	7,2%	8,2%	7,4%	8,2%	9,2%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 047	800	800	800	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	3 469	2 348	2 736	2 760	1 684	2 019	2 029	2 356	2 169	2 465	2 836
en % des produits des activités et financiers	13,70%	9,60%	10,90%	11,10%	6,70%	7,80%	7,60%	8,60%	7,80%	8,60%	9,60%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	11 000	10 698	10 734	10 745	9 630	8 796	7 922	7 320	6 475	5 872	5 872
Autofinancement net HLM	2 348	2 735	2 760	1 685	2 017	2 030	2 356	2 169	2 466	2 836	2 836
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299	299
Fonds propres investis sur travaux	-1 500	-1 530	-1 561	-1 592	-1 624	-1 656	-1 689	-1 723	-1 757	-1 793	-1 793
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-1 200	-1 224	-1 248	-1 273	-1 298	-1 324	-1 351	-1 378	-1 405	-1 434	-1 434
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	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	0
Autres variations du potentiel financier	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	11 000	10 698	10 734	10 745	9 630	8 796	7 922	7 320	6 475	5 872	5 580
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie	1 850	1 866	1 882	1 899	1 916	1 933	1 950	1 968	1 986	2 005	2 023
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	12 850	12 564	12 616	12 644	11 546	10 729	9 872	9 288	8 461	7 877	7 603
rappel des taux d'évolution en %	2017	2018	2019	2020 à 2027	Autres Hypothèses						
Taux d'inflation		2,00	2,00	2,00	Plafonnement des loyers						
Taux d'évolution de l'ICC		2,00	2,00	2,00	Consommation des fonds propres						
IRL		0,00	1,80	1,80	Annuité courue non-échue						
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	2,40							

7.6 SIGLES UTILISES

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

