

OPH Val du Loing Habitat

NEMOURS (77)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2019-025

RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2019-025
OPH Val du Loing Habitat
NEMOURS (77)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-025

OPH Val du Loing Habitat (77)

Fiche récapitulative				
N° SIREN :	277700043			
Raison sociale :	VAL DU LOING HABITAT			
Président :	Claude JAMET			
Directeur général :	Annie LECHERCHE			
Adresse :	31, avenue John Fitzgerald Kennedy	Boîte postale 82	77793 NEMOURS CEDEX	
Actionnaire principal :	sans objet			
AU 31 DÉCEMBRE 20XX				
Nombre de logements familiaux gérés	2 332	Nombre de logements familiaux en propriété:	2 330	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : 107
Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	3,6 %	2,1 %	3,0 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,1 %	0,8 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,8 %	6,8 %		
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,5 %			
Âge moyen du parc (en années)	33			
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds				
- < 60 % des plafonds				
- > 100 % des plafonds				
Bénéficiaires d'aide au logement				
Familles monoparentales				
Personnes isolées				
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)				
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)				
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)				
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	12,9	11,6	12,0	(2)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	1,3	3,9	4,7	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,1			

(1) Répertoire du parc locatif social 2017

(1) Répertoire du parc locatif social 2017

(2) Bolero 20016 : Référence Offices publics de l'Habitat de la région Ile de France

POINTS FORTS :

- ▶ Existence d'outils de pilotage et de référentiels adéquats
- ▶ Atteinte des objectifs du programme de renouvellement urbain du Mont Saint-Martin dans les délais requis et des objectifs de développement
- ▶ Existence d'un plan stratégique de patrimoine et d'une projection financière actualisée chaque année
- ▶ Bonne maîtrise des risques locatifs (vacance locative)

POINTS FAIBLES :

- ▶ Poids de l'endettement très lourd limitant les marges de manœuvre de l'Office
- ▶ Coûts de gestion trop élevés et en forte augmentation
- ▶ Effort de maintenance du patrimoine inférieur à la médiane sur un parc locatif ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde (70 %) sur le quartier PNRU Mont Saint Martin entre 2008 et 2016
- ▶ Taille critique de l'Office faible et limitante

IRRÉGULARITÉ :

- ▶ Absence de généralisation des DAPP

Précédent rapport de contrôle MILOS N° 2012-072
Contrôle effectué du 22 février au 10 octobre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-025

OPH Val du Loing Habitat (77)

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.1.1 Caractéristiques du territoire	9
2.1.2 Environnement institutionnel	10
2.2 Gouvernance	11
2.2.1 Conseil d'administration	11
2.2.2 Direction générale	12
2.3 Stratégie et moyens mis en œuvre	12
2.3.1 Convention d'utilité sociale	12
2.3.2 Organisation	13
2.4 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Performance énergétique du parc locatif	15
3.1.3 Adaptation des logements au vieillissement de la population	15
3.1.4 Données sur la vacance et la rotation	16
3.2 Analyse de la stratégie patrimoniale	19
3.2.1 Bilan du PSP 2010-2016 : Le projet de renouvellement urbain du Mont Saint-Martin	19
3.2.2 Perspectives du PSP 2017-2023 : Requalification urbaine de Bagneaux-sur-Loing et poursuite du développement locatif	21
3.2.3 Projection financière à l'appui du PSP 2017-2023	23
3.3 Mise en œuvre de la politique patrimoniale	27
3.3.1 Offre nouvelle	27
3.3.2 Réhabilitations	28
3.3.3 Démolitions	29
3.3.4 Maintenance du patrimoine	29
3.3.5 Sécurité dans le parc	31

3.4	Exercice de la fonction de la maîtrise d'ouvrage.....	31
3.4.1	Fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage	31
3.4.2	Engagement et suivi d'opérations.....	32
3.4.3	Vente de logements à l'unité	33
3.4.4	Accession sociale.....	33
3.5	Conclusion	34
4.	Analyse financière	34
4.1	Tenue de la comptabilité	34
4.2	Performance d'exploitation.....	35
4.2.1	Formation de l'excédent brut d'exploitation.....	35
4.2.2	Structure et évolution des coûts de gestion.....	36
4.2.3	Formation du résultat net.....	38
4.3	Mode de financement des investissements	39
4.3.1	Formation de la capacité d'autofinancement et de l'autofinancement net HLM	39
4.3.2	Financement des investissements par l'analyse des flux de trésorerie.....	40
4.3.3	Encours de dettes et capacité de désendettement	41
4.4	Situation bilancielle	43
4.4.1	Fonds de roulement net global.....	43
4.4.2	Besoin en fonds de roulement.....	44
4.4.3	Trésorerie.....	45
4.4.4	Situation à terminaison.....	45
4.5	Conclusion	46
5.	Annexes	47
5.1	Informations générales organisme	47
5.2	Bilan de réalisation du projet urbain du Quartier Mont Saint-Martin à Nemours.....	48
5.3	Principaux éléments du « projet urbain » de Bagneaux-sur-Loing – PSP 2017–2023.....	50
5.4	Analyse de 3 opérations en construction neuve et acquisition-amélioration	52
5.5	Projection financière du PSP 2019-2028.....	54
5.6	Analyse par l'Agence des principaux agrégats de la prévision financière - VISIAL 2019–2028.....	55
5.7	Sigles utilisés.....	56

SYNTHESE

Val du Loing Habitat (VLH) dispose d'un patrimoine situé sur un territoire globalement porteur d'un potentiel de développement, eu égard à l'évolution démographique et à la disponibilité d'un foncier encore abordable sur ce secteur de la région francilienne, mais présentant aujourd'hui des caractéristiques de marché immobilier encore assez faiblement tendu. L'office gère un parc de 2 330 logements familiaux dont 77 % historiquement implantés à Nemours et confie l'administration de ses 3 structures collectives (107 logements et équivalent-logement) à des organismes tiers.

Au vu des comptes-rendus, les instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Le rôle du bureau pourrait toutefois être précisé. La situation de la direction générale n'appelle pour sa part pas d'observation. L'office s'appuie sur un projet d'entreprise et dispose de procédures assez complètes, ce qui apparaît un point fort au regard de sa taille modeste.

L'office a mené une politique d'investissement très active de près de 84 millions d'euros entre 2013 et 2017. Le patrimoine s'est accru et diversifié que ce soit à Nemours, par la réalisation du programme de renouvellement urbain (PRU) du quartier du Mont Saint-Martin, ou dans les communes du sud de la Seine-et-Marne et du sud de l'Essonne où VLH a conforté et étendu sa présence. Les actifs bruts immobilisés de l'office représentent aujourd'hui plus de 172 millions d'euros. Entre 2014 et 2018, le patrimoine de l'office s'est accru de 172 logements nets de vente et démolition soit une augmentation de 7,5 %, fortement concentrée sur les années 2015 et 2016.

L'installation en 2014 d'une direction dédiée au développement, disposant d'attributions étendues, lui a permis d'accroître sa production dont le recours à la VEFA assure encore un volume important des livraisons nouvelles, ou par le biais d'acquisitions en bloc auprès de bailleurs sociaux pour l'essentiel. Ses pratiques de montage d'opérations sont conformes à la réglementation relative à la commande publique, ses coûts de production s'avèrent maîtrisés.

Parallèlement, le processus de commercialisation a gagné en efficacité, grâce aux investissements réalisés et à une amélioration de la qualité de l'activité de gestion locative. Après plusieurs années 2010-2013 de niveau élevé (taux fluctuant entre 9 et 11 %), le taux de vacance globale s'améliore très sensiblement, atteignant un point bas en 2016 (2,3 %) et se stabilisant à 3,5 % en 2018. La vacance de plus de 3 mois dite « vacance structurelle » se réduit à 1,1 % en 2017. Pour s'inscrire dans la durée, ces bons résultats nécessiteront de poursuivre l'action engagée.

Le nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) 2017-2023 approuvé en octobre 2017 intègre un projet de rénovation de deux quartiers d'habitat social de Bagneaux-sur-Loing, en plus des actions de développement, de réhabilitation et de maintenance de son parc locatif. Il prévoit un programme d'investissement de 21 M€, auquel s'ajoutent les renouvellements de composants (6 M€ sur 10 ans), et affiche donc une ambition plus limitée que celle du PSP précédent.

Toutefois, sa faisabilité n'est pas démontrée. En effet, les grands équilibres du bilan révèlent un poids très élevé de l'endettement, consécutif à la politique d'investissement très active des cinq dernières années. Le FRNG ne redevient faiblement positif qu'à partir de 2016, concomitamment à un effort d'investissement un peu plus contenu ces deux dernières années, mais encore très significatif rapporté à la taille de l'office.

Un bon équilibre d'exploitation permet néanmoins à l'office de dégager des ressources, sous l'effet d'une CAF courante qui se maintient à bon niveau. Toutefois, la capacité de désendettement (durée théorique représentant le remboursement de l'ensemble des encours nets de trésorerie en y consacrant l'intégralité de la CAF courante), bien que s'améliorant en passant de 35 à 29 ans sur la période, affiche une durée encore très élevée et supérieure à la durée résiduelle de vie des actifs. Le modèle économique de l'office pose donc un problème de soutenabilité à moyen terme.

L'analyse des agrégats financiers constituant la CAF révèlent que son niveau résulte essentiellement de la combinaison de coûts de gestion trop importants et d'un niveau de maintenance trop faible. L'accroissement du coût de gestion normalisé (+38,4 % entre 2013 et 2017) est très nettement supérieur à celui du patrimoine sur la même période (croissance nette de 7,55 %). Cette décorrélation entre les deux trajectoires amène à considérer que l'office anticipe un développement ultérieur significatif, que l'Agence considère pourtant comme incertain compte tenu des contraintes financières auxquelles il doit faire face.

La diversification des activités affichée par l'office apparaît enfin très hypothétique. La faisabilité du nouveau programme ambitieux de cession de logements, que VLH intègre dans son modèle de constitution de ressources, n'est pas démontrée. L'élargissement de son domaine d'activités à la promotion immobilière sociale, envisagé par le biais d'un outil dédié filialisé de statut coopératif, nécessite des moyens financiers de portage dont ne dispose pas aujourd'hui l'office. Enfin, VLH prévoit d'intensifier la mise à disposition de son savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée et de gestion de patrimoine communal, qui nécessitera d'équilibrer cette activité. En tout état de cause, cette diversification ne garantit pas d'assurer à ce stade un rééquilibrage du modèle économique.

L'Agence recommande donc à l'office de prioriser ses efforts, dans un contexte financier très contraint, sur la remise à niveau du patrimoine locatif existant et sur la réduction de ses coûts de gestion, en mobilisant également d'autres leviers que le développement. L'évolution de la situation financière devra également faire l'objet d'un suivi très régulier.

Ayant renoncé à ce stade à tout processus de fusion, VLH participe aux instances de réflexion, dont les résultats sont attendus à la fin de l'année 2019, afin de parvenir à intégrer une SAC. Ce choix stratégique, pour un office de petite taille, lui impose aujourd'hui de parvenir à stabiliser un modèle économique lui permettant de remplir sa mission d'intérêt général.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'Office public de l'habitat (OPH) *Val du Loing Habitat* en application de l'article L. 342-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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'efficience 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 contrôle précédent n° 2012-072 d'octobre 2012 de la MILOS portait principalement sur la capacité technique et financière de l'organisme à mettre en œuvre le projet urbain du Mont Saint-Martin, la capacité à assurer une gestion urbaine de proximité satisfaisante. Il mettait en évidence l'important retard pris dans la réalisation des opérations dans le cadre du programme de rénovation urbaine (PRU) consécutif à la modification du projet sollicitée par la nouvelle équipe municipale et l'impact significatif de ce programme sur le cycle d'exploitation. Ce rapport de contrôle a fait l'objet d'une présentation au conseil d'administration le 12 décembre 2012.

Le présent contrôle, réalisé sur pièces sans intervention au sein de l'organisme, traite des quatre thèmes retenus à l'issue d'une analyse des principaux enjeux identifiés :

- L'évolution de la gouvernance impactée par les dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) ;
- L'état de réalisation du programme de rénovation urbaine (PRU) du Mont Saint-Martin mis en œuvre dans le cadre du programme de l'Agence nationale du renouvellement urbain ainsi que l'évolution du patrimoine, et la mise en œuvre du PSP et de la CUS concernés par une révision fin 2016 ;
- L'état de la vacance locative commerciale et technique en cernant l'incidence des pertes générées par les interventions réalisées sur le patrimoine ;
- La situation financière rétrospective et prospective.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Val du Loing Habitat (VLH) dispose d'un patrimoine situé sur un territoire¹ relativement détendu mais porteur d'un potentiel de développement eu égard à l'évolution démographique et à la disponibilité d'un foncier encore abordable sur ce territoire de la région francilienne. L'office gère un parc de 2 330 logements familiaux dont 77 % historiquement implantés à Nemours, une dizaine de locaux commerciaux en pied d'immeubles et confie la gestion de ses 2 résidences pour personnes âgées et de sa maison d'accueil pour personnes handicapées à des organismes tiers (cf. 3.1.). Il assure en outre la gestion de 2 logements pour le compte de la commune d'Écuellles².

Le chiffre d'affaires constitué de produits locatifs s'élève à 9,8 M€ en 2017³ en croissance régulière. L'effectif est composé de 53⁴ salariés dont la directrice générale.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Caractéristiques du territoire

Nemours bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur de la vallée du Loing dans la partie sud du département de Seine-et-Marne, à environ 75 km au sud-est de Paris. La ville accueille le siège de la communauté de communes du Pays de Nemours peuplée de 30 000 habitants⁵ environ laquelle a enregistré une progression démographique de 58 % entre 1968 et 2014.

Avec une population estimée par l'Insee à 1 397 665 habitants au 1^{er} janvier 2019, le département de la Seine-et-Marne a triplé sa population en un demi-siècle en raison du développement de l'agglomération parisienne et de l'implantation des villes nouvelles de Marne-la-Vallée et Melun Sénart. Il enregistre encore une progression de 2,4 % sur 3 ans (0,5 % sur un an).

Son parc immobilier compte 541 000 résidences principales environ au titre desquelles 62 % sont la propriété de leurs résidents, 38 % occupés par des locataires. Le département s'avère particulièrement bien couvert en logements sociaux avec 100 000 unités⁶ gérées par les 13 organismes intervenant sur le territoire, ce qui représente un enjeu fort en termes de regroupement.

Le marché immobilier seine-et-marnais est contrasté, avec un taux de vacance globale de 2,6 % en 2017 du fait de la spécificité de ce département qui présente à la fois, une identité urbaine au nord et à l'ouest où se concentrent la population⁷ et les activités⁸ mais aussi rurale⁹ à l'est et au sud du territoire. Au début de la décennie 2000, 80 % de la population du département résidaient en zone urbaine contre 20 % en zone rurale.

¹ Classé en zone 2 et 1.

² Pour répondre à sa demande, deux logements T2 créés de locaux utilisés par ses services techniques. Une convention a été passée entre la commune d'Écuellles et l'organisme.

³ Dont 10,3 M€ de produits locatifs moins l'écart de recouvrement des charges locatives 2017 est le dernier exercice dont les comptes ont été validés par le conseil d'administration au moment du contrôle de l'Agence.

⁴ Répartition par métiers : 27 % en gestion locative, 24 % en gestion patrimoniale dont régie, 9 % en maîtrise d'ouvrage, 23 % en gestion de proximité et 17 % en fonction supports.

⁵ Une densité d'occupation humaine moyenne avec 133,1 habitants par km².

⁶ Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

⁷ Chelles, Meaux, Melun ; Pontault-Combault, Savigny-le-Temple, Fontainebleau, Coulommiers, Nemours, Provins et Torcy

⁸ L'industrie emploie plus de 50 000 salariés du secteur privé. Le développement des deux villes nouvelles a favorisé l'émergence de pôles tertiaires.

⁹ Avec plus de 50 % de son territoire affecté à l'agriculture, la Seine-et-Marne se singularise en Île-de-France par le poids de ce secteur logiquement quasi inexistant par ailleurs.

Les loyers du secteur privé¹⁰ atteignent 11,3 €/m² en moyenne (tout type de surfaces confondues) à Nemours, une valeur supérieure à celle relevée dans la CC du Pays de Nemours (10,5 €) et de la CC du Gâtinais-Val du Loing voisine (9,4 €) pour un montant de loyer médian dans le logement social¹¹ compris entre 6,2 € et 9,1 € du m² habitable en fonction de la typologie du conventionnement.

2.1.2 Environnement institutionnel

Rattaché à l'origine¹² au syndicat intercommunal de Bagneaux-Poligny-Nemours, VLH a rejoint la communauté de communes du pays de Nemours (CC) conformément à la délibération de son conseil d'administration (CA) du 14 octobre 2014. Son périmètre¹³ d'intervention recouvre les 21 communes de l'intercommunalité ainsi que celles de plusieurs autres communautés de communes : de Moret Seine et Loing, de Fontainebleau, du Gâtinais Val de Loing et plusieurs autres du sud Essonne.

En signant le contrat de ville 2015-2020 avec la commune de Nemours le 2 juillet 2015, VLH s'est engagé dans une démarche tenant compte à la fois des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Cet engagement prévoit un ensemble d'actions pour favoriser la bonne articulation entre le projet de renouvellement urbain du Mont Saint-Martin et le volet social de la politique de la ville.

Enfin, depuis l'entrée en vigueur de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), une démarche de recomposition du tissu des bailleurs sociaux est en cours en Seine-et-Marne. En effet, la loi prévoit d'opérer le regroupement des différents organismes intervenant sur un même territoire pour constituer des structures de gestion de 12 000 logements au minimum avant le 1^{er} janvier 2021 selon des modalités à déterminer dans le cadre de la concertation ; cette disposition ressortant des enjeux de simplification de la gouvernance de l'habitat social. Le Conseil départemental s'est prononcé très tôt en faveur de la création d'une société anonyme de coopération (SAC) souhaitant privilégier le regroupement d'organismes locaux.

Dans ce contexte, le CA du 28 Juin 2018 a donné pouvoir à la directrice générale (DG) pour participer aux travaux des deux groupes de réflexion : l'un portant sur l'étude des modalités de constitution d'une société anonyme de coopération (SAC) fédérant plusieurs organismes pour atteindre la taille requise, et l'autre sur le changement de statut induit par le rattachement de VLH à un groupe existant. Lors des CA du 29 octobre et 18 décembre 2018, les administrateurs ont pris connaissance des éléments de nature juridique et les composantes de chacune des deux hypothèses et émis le souhait que soit constituée une SAC afin de conserver l'identité propre de VLH et maintenir sa gouvernance.

En début d'année 2019, l'avancement de la démarche acte le fait que plusieurs organismes¹⁴ ont déjà pris des options de rapprochement en fonction de leurs stratégies propres, les offices publics de l'habitat de petite taille tels que VLH, Marne et Chanteraine Habitat et l'office de Coulommiers qui n'atteignent pas ensemble le seuil requis doivent poursuivre leur réflexion pour dessiner le format de la future organisation en se rapprochant, soit de l'office départemental (16 800 logements) qui offre l'avantage de présenter la même

¹⁰ Source : CLAMEUR Observatoire « Connaître les Loyers et Analyser les marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux » - Février 2018.

¹¹ Source : La publication "Le parc locatif social en Île-de-France au 1^{er} janvier 2017" – DRIEA.

¹² Office intercommunal d'Habitation à Bon Marché créé par le décret 22 décembre 1950.

¹³ Pour des raisons historiques liées à son rattachement au Syndicat mixte Poligny du syndicat intercommunal, l'activité locative de VLH couvrait plusieurs communes du sud de la Seine –et- Marne (Bourron-Marlotte, Moret-sur-Loing, Souppes) hors CC du pays de Nemours. Après 2014, VLH a conservé ses compétences élargies à l'ensemble des intercommunalités sur lesquelles il possédait antérieurement des logements et à l'ensemble du territoire départemental. Son intervention dans l'Essonne répond à l'attente de ce Département et des services de l'État, demandeurs de logements sociaux pour palier la carence observée en l'absence d'autres bailleurs.

¹⁴ Les Foyers de Seine et Marne feraient le choix d'opérer un rapprochement vers le groupe Arcade, l'OPH de Meaux devrait à terme être absorbé par la SAIEM du Pays de Meaux rattachée à la ville de Meaux et capitalisée par la CDC.

typologie de famille, soit de Trois Moulins Habitat (16 200 logements), SA d'hlm dont l'implantation dans le département est ancienne mais qui s'inscrit déjà dans un logique de groupe (Polylogis).

VLH, à l'instar de ses homologues, écarte l'hypothèse d'une absorption par une structure privée nationale opérant sur le département. À l'initiative du Conseil départemental, une étude technique et juridique visant à approfondir toutes les incidences de la création d'une SAC seine-et-marnaise sur les organismes regroupés est en cours de réalisation.

En octobre 2019, la démarche n'est pas encore finalisée mais son avancement permet de considérer que le rapprochement d'organismes au sein d'une société de coopération serait susceptible de regrouper Habitat 77, Confluence Habitat, OPH de Coulommiers, Marne et Chantierine Habitat et VLH. Ce nouvel ensemble présenterait un format de 29 487 logements pour un volume consolidé de 127 M€ de loyers et un endettement moyen de 37,9 % des produits. La situation comparée des différents paramètres financiers étudiés dans le cadre de l'étude du Conseil départemental livre une situation contrastée où VLH apparaît fragilisé par sa faible capacité d'investissement, en raison d'un endettement conséquent, et de sa taille réduite.

En l'état des réflexions, 4 constats se dégagent dans la perception de la démarche par les organismes :

- Un niveau d'adhésion différencié lié pour l'essentiel aux appréhensions quant à la finalité de la société de coopération¹⁵, la disparité de la taille¹⁶ et une crainte en regard d'une certaine méconnaissance des situations réelles de OPH ;
- Des dynamiques nouvelles à prendre en compte telles que les évolutions récentes constatées au sein de certains organismes (changement de direction, de périmètre d'intervention...) ;
- Des attentes partagées en matière de maintien d'un ancrage local, d'une réelle complémentarité à l'échelle du département (VLH est le seul organisme disposant d'un service de maîtrise d'ouvrage) et de préservation de la mixité des produits dans l'offre de chaque organisme ;
- Des pistes de collaboration et de mutualisation d'ores et déjà identifiées en matière d'expertise et de services supports.

Une décision est attendue en fin d'année 2019.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) composé de 23 membres¹⁷ est présidé depuis 2001 par M. Claude Jamet, Maire de Bagneux-sur-Loing, Vice-président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours et Conseiller départemental. Fin octobre 2008, il s'est démis de sa fonction de président directeur général, l'office ayant procédé à la séparation des deux fonctions par anticipation à la publication du décret du 12 octobre 2009 mettant en place le nouveau statut des directeurs généraux d'OPH (cf. infra).

Le CA se réunit 4 fois par an voire 6 en 2016¹⁸ et les procès-verbaux témoignent du niveau d'information et de l'implication des administrateurs dans la stratégie de l'organisme. Le bureau constitué du président, du vice-président et de 3 administrateurs se réunit avant chaque CA pour étudier l'ordre du jour et préparer le rapport du président. Toutefois, il n'a pas d'attribution propre, à l'exception d'une délégation lui permettant d'autoriser

¹⁵ Société de coopération dont le statut juridique n'est pas encore arrêté.

¹⁶ 349 collaborateurs pour Habitat Seine et Marne, 82 pour Confluence Habitat, 68 pour Marne Chantierine Habitat, 53 pour VLH et 38 pour OPH de Coulommiers.

¹⁷ Conformément aux articles R. 421-5 et R. 421-8 du CCH.

¹⁸ Sur des sujets financiers, l'organisme adoptant la comptabilité privée au 1^{er} janvier 2017.

le président ou la directrice générale à ester en justice pour les contentieux (délibération du 29 juin 2016). L'Agence recommande à l'office de préciser son rôle.

Trois commissions et un conseil fonctionnent au sein de l'organisme.

La commission d'attribution des logements (CAL) est composée de 6 membres dont 1 représentant des locataires (CNL) et un représentant d'Action Logement (réservataire) en qualité de personnalité invitée. Son activité s'inscrit dans le cadre de la stratégie de peuplement définie par le CA et de son règlement intérieur.

La commission d'appel d'offres, qui comprend 3 administrateurs titulaires et 3 suppléants appelés à siéger en l'absence des premiers, statue en se référant au guide des marchés publics destiné aux services utilisateurs et techniques.

La commission des impayés et de prévention des expulsions fonctionne en deux sous-commissions : la commission sociale des impayés se réunit chaque mois pour statuer sur le traitement des dossiers de locataires débiteurs et la commission partenariale, ouverte aux acteurs sociaux externes, s'intéresse à la résolution des situations individuelles critiques.

Enfin, la composition du conseil de concertation locative a été renouvelée¹⁹ le 18 décembre 2018.

2.2.2 Direction générale

La direction générale de l'office est assurée par Mme Annie Leberche (DG) depuis le 30 octobre 2008. Elle a succédé à M. Claude Jamet, président-directeur général jusqu'alors.

L'article 3 de son contrat de travail ainsi que l'avenant du 26 juillet 2016 précisant notamment les conditions de détermination de la part variable de la rémunération respectent les dispositions réglementaires (article R. 421-20-III du CCH). Par délibération du 28 décembre 2018, le CA a renouvelé les critères d'évaluation chiffrés²⁰ de l'action de la DG pour la période 2019 à 2021.

Son contrat de travail n'appelle pas d'observation au regard du respect de la réglementation.

2.3 STRATEGIE ET MOYENS MIS EN ŒUVRE

2.3.1 Convention d'utilité sociale

La première CUS (2011-2016) adoptée par le CA du 30 juin 2011 a fait l'objet d'évaluations bisannuelles de la part de l'organisme. Le bilan de clôture dresse un constat positif : les opérations de construction neuves sont supérieures aux objectifs impartis, 100 % des réhabilitations ont été réalisées, les objectifs fixés en matière de mixité sociale sont atteints en QPV (ZUS) dans le respect des obligations réglementaires des publics prioritaires, la vacance a diminué et la pratique du recours au plan d'apurement est devenue quasi systématique ; l'enquête de satisfaction 2014 témoigne d'un taux de satisfaction globale de 93 %. Seul l'objectif de vente de logements à leurs occupants n'a pas été atteint. La révision de la CUS prévue en 2017 a fait l'objet d'un report d'une année reconductible, dans l'attente des conclusions relatives à la réorganisation des organismes de logement social prévue par la loi Élan (cf. infra).

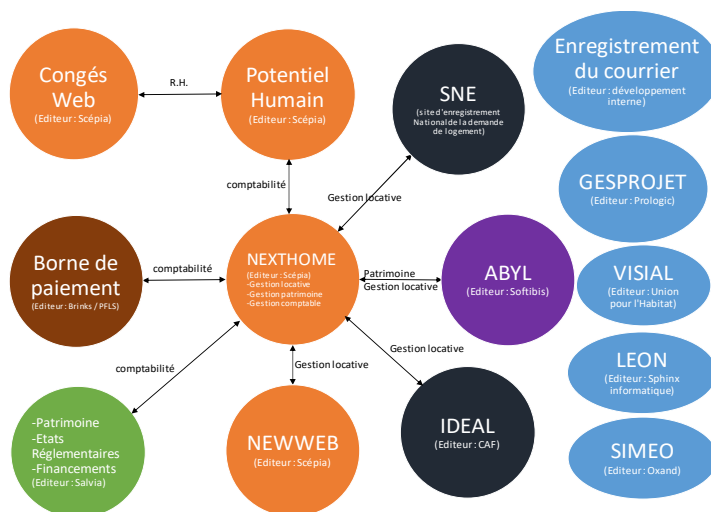
¹⁹ Composé du président, de la DG, du responsable de la communication Composition et de 3 membres élus représentant les locataires (2 pour la CNL (2) et 1 pour l'amicale des locataires).

²⁰ Les modalités d'appréciation de l'action de la DG définissent le délai de réalisation et des critères d'atteinte des objectifs chiffrés : Rapprochement de VLH avec d'autres organismes dans le cadre de la loi Élan, Poursuite de l'accroissement et de la mutation du parc, Confortement et Adaptation de la structure, Pérennisation de la mixité sociale dans le cadre du PSP.

2.3.2 Organisation

VLH est organisé en quatre directions : « Administration et Finances », « Clientèle », « Patrimoine » et « Développement », la dernière²¹ créée en 2014 afin de renforcer la fonction Maîtrise d'ouvrage jusqu'alors rattachée à la direction du patrimoine.

L'Office dispose depuis 2011 d'une procédure visant les modes d'intervention et des responsabilités des différents acteurs impliqués dans le traitement des demandes, et plus globalement d'un ensemble de procédures de gestion destinées à encadrer les activités du personnel. En 2015, l'audit informatique réalisé à la demande du directeur administratif et financier a permis de répondre aux attentes²² des utilisateurs. La cartographie des logiciels utilisés et des interfaces existantes entre les différentes applications utilisées se présente comme suit :



En 2013, le CA a adopté un projet d'entreprise visant à fédérer les administrateurs et les collaborateurs autour de quelques axes porteurs de progrès dont la révision intervient tous les 3 ans. La dernière édition (2019-2021) fixe trois lignes directrices réaffirmant les priorités stratégiques de l'organisme : « Poursuivre la mutation du parc », « Faire de VLH, un outil au service des acteurs locaux en vue de développer une offre nouvelle », « Conforter et adapter la structure ».

2.4 CONCLUSION

Au vu des comptes rendus, les instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Le rôle du bureau pourrait toutefois être précisé. La situation de la direction générale n'appelle pas d'observation.

VLH est organisé classiquement en quatre directions. L'efficacité de son organisation n'a pas été examinée dans le cadre du présent contrôle. Il est à noter que l'office s'appuie sur un projet d'entreprise et dispose de procédures assez complètes, ce qui apparaît un point fort au regard de sa taille modeste.

Ayant renoncé à ce stade à tout processus de fusion, VLH participe aux instances de réflexion, dont les résultats sont attendus en septembre 2019, afin de parvenir à intégrer une SAC.

²¹ L'embauche d'un cadre pour diriger cette nouvelle direction et de suivre les opérations neuves dans le cadre du projet ANRU a fait l'objet d'une subvention dans la convention ANRU.

²² Cet audit a préconisé, dans ses conclusions, le traitement des 20 % d'anomalies qui créent 80 % des problèmes utilisateurs, ainsi que deux actions techniques principales de mise à jour des applicatifs.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Encore fortement implanté à Nemours, VLH a étendu sa présence au sein de 11 communes²³ de la CC du Pays de Nemours et adjacentes, d'autres encore y compris dans le sud du département de l'Essonne sont concernées par des projets de construction à des stades divers de réalisation. Le patrimoine de l'office est relativement ancien au vu de l'âge moyen du parc (33 ans²⁴), 40 % des immeubles ayant été construits avant 1971. Toutefois, l'effort de renouvellement a porté depuis 2000 sur 17,5 % des immeubles représentant 407 logements.

3.1.1.1 Logements familiaux

Fin 2018, le parc locatif comporte 2 330 logements familiaux dont 2 016 logements collectifs (86,5 %) et 317 individuels²⁵. Sur les 1 794²⁶ logements implantés à Nemours, 1 407 (78,4 %) se situent au sein du quartier du Mont Saint-Martin, classé prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) où la population vit dans un contexte socio-économique plus difficile.

Répartition des logements familiaux par nature de financement au 31 décembre 20108						
HLMO	PLA	PLA-I	PLUS	PLS	PLI	Loyer libre
1424	427	66	247	12	33	121
2176 conventionnés					154 non conventionnés	

Sources : données transmises par l'organisme - Mars 2019

La quasi-totalité des logements familiaux est conventionnée²⁷ (93,4 %) sauf 121 logements gérés en loyers libres représentant 5 % du parc (§ 2.1.4.1.). À ce décompte, s'ajoutent 33 logements financés en prêts locatifs intermédiaires²⁸.

3.1.1.2 Structures collectives

VLH dispose de deux résidences pour personnes âgées (RPA). La première RPA « Hedelin » mise en service en 1992 à Nemours et gérée par le CCAS de la ville, offre 20 studios. La seconde RPA « Les Plantagenêts » à Château Landon, gérée par Arpavie²⁹, disposait au moment de l'acquisition en 2016, de 72 logements³⁰. Au

²³ En plus de Nemours, Bageaux-sur-Loing, Moret-Loing-Orvanne, Soupes-sur-Loing, Fontainebleau, Bourron-Marlotte, Montigny-sur-Loing, Beaumont-du-Gâtinais, Lorrez-le Bocage-Préaux et Château-Landon.

²⁴ Sur la base de l'année de construction

²⁵ 30 % de ces derniers ont été livrés depuis 2010.

²⁶ Soit 77 % des logements familiaux du parc locatif.

²⁷ HLMO (Anciens financements), PLA (prêt locatif aidé), PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), PLI (prêt locatif intermédiaire).

²⁸ Prêt spécifique, pas de convention avec l'État, Tva au taux normal et pas d'exonération de taxe foncière.

²⁹ Premier groupe associatif français présent sur les segments de l'hébergement et de l'accompagnement des personnes âgées autonomes et en perte d'autonomie (Résidences autonomie, Résidences services et EHPAD)

³⁰ Dont 70 T1bis et 5 T2, d'une surface de de 31 m² environ doté d'une salle de bain avec WC et coin cuisine.

terme des travaux de rénovation³¹ en cours, la structure offrira 80 logements. La maison d'accueil spécialisée du Rocher Vert pour personnes handicapées mise en service en 2008 et dotée de 42 lits et d'un studio pour l'hôte (soit 14 équivalent-logements) est administrée par la fondation des Amis de l'Atelier. Les logements de ces structures collectives sont conventionnés. Les conventions de gestion de ses trois sites n'ont pas été étudiées dans le cadre de ce contrôle³².

3.1.2 Performance énergétique du parc locatif

Les diagnostics de performance énergétique portant sur les logements familiaux ont été réalisés à l'exception de 31 logements³³

Etat de réalisation des diagnostics de performance énergétique 2018								
Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	total	Patrimoine de référence
Logements familiaux								
Nbre de logements	19	974	438	515	338	15	2299	2330
En pourcentage du parc	0,8%	41,8%	18,8%	22,1%	14,5%	0,6%	98,7%	
Structures collectives								
Nbre d'équi.-logements	NC	NC	NC	NC	NC	NC	-	107
En pourcentage du parc	-	-	-	-	-	-	-	-

Sources : *Données transmises par l'organisme - Avril 2019*

La part des logements à forte consommation d'énergie (classés en F, E et D) représente encore 37,2 % du parc locatif, ce qui justifie les investissements prévus par le PSP (cf. 3.2.2.). En phase contradictoire, l'office souligne que son patrimoine ne comporte pas de bâtiments situés en classe G et que 15,3 % de son patrimoine seulement est classé en E et F. A l'horizon 2024 et après la réhabilitation de 96 logements à Bagneaux sur Loing en 2021/2022 et de 69 logements à Lorrez le Bocage en 2023/2024, l'office n'aura quasiment plus de patrimoine soumis à la loi climat.

Les diagnostics de performance énergétique des logements de structures collectives n'ont pas encore été réalisés.

La réalisation des DPE est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007 en application de l'article R. 134-4 du CCH, pour tous les bailleurs, tous les logements conventionnés ou non, y compris ceux en résidences sociales et pensions de famille quel que soit le mode de gestion adopté pour ces structures. VLH précise que la réalisation des DPE des logements de la RPA Hedelin est programmée en 2021, celle de la RPA « les Plantagenêts » sera réalisée après la livraison des travaux de rénovation en 2020. En phase contradictoire, VLH précise que la réalisation des DPE de la maison d'accueil est programmée après celle de la résidence Hedelin.

3.1.3 Adaptation des logements au vieillissement de la population

La prise en compte du vieillissement de la population et l'adaptation des logements en vue d'améliorer le cadre de vie et faciliter le maintien à domicile des locataires âgés est un axe fort de la politique du logement social.

Hors résidences dédiées aux personnes âgées, la part des locataires âgés de plus de 65 ans s'élève à 42 %, dont 12 % de locataires âgés de plus de 75 ans, ce qui représente une part significative de la population logée.

³¹ Durant les travaux, les 30 résidents demeurant encore sur place sont regroupés dans les logements d'une seule aile du bâtiment pour assurer leur sécurité.

³² La gestion locative de l'office n'étant pas retenue dans le cadre des investigations réalisées hors la vacance locative.

³³ 3 logements individuels Clos de la Mairie à Bagneaux sur Loing acquis en 2018, 26 logements de l'ancienne caserne de pompiers destinée à la réhabilitation en 2019 et 2 logements à Aulnaie.

Selon les données disponibles, 12 demandes de mutation interne émanant de locataires âgés de plus de 65 ans et de moins de 75 ans ont été traitées sur les trois dernières années. En 2018, 12 % des logements du parc locatif sont considérés par le bailleur comme étant adaptables aux spécificités de ces locataires. En trois ans, (2016 à 2018), 49 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dont 67 % (33) répondaient à une demande des locataires. Dans les livraisons neuves, les besoins spécifiques liés au handicap doivent être pris en compte dès la conception des programmes pour réserver quelques lots aux porteurs de handicap.

Enfin dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée « A'Ad'AP »³⁴, l'Office a fait réaliser une étude de faisabilité technique et économique portant sur ses obligations, la nature des adaptations à réaliser en vue de faciliter l'accessibilité de ses installations classées recevant du public³⁵(ERP) aux personnes à mobilité réduite et leur coût. Les travaux ont démarré au début de l'année 2019 sur une vingtaine d'ERP répartis sur les communes de Nemours, Bagneux-sur-Loing, Bourron-Marlotte et Souppes-sur-Loing.

3.1.4 Données sur la vacance et la rotation

3.1.4.1 Vacance locative

Pour mémoire, durant la décennie écoulée, l'office a connu un niveau de vacance locative élevé avant la mise en œuvre du PRU du Mont Saint-Martin :

Evolution du taux de vacance globale entre 2008 et 2018										
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
6,8%	6,0%	6,1%	10,9%	7,7%	9,0%	3,5%	3,4%	2,3%	3,8%	3,5%

Sources : données transmises par l'organisme - Mars 2019

À partir de 2014, le taux de vacance globale s'améliore très sensiblement et atteint un point bas en 2016 (2,3 %). Il remonte l'année suivante (3,8 %) et atteint 3,5 % en 2018. Les résultats obtenus les plus probants concernent le quartier du Mont Saint-Martin, où le taux de vacance globale a diminué en passant de 7,7 % (2014) à 3,9 % (2018).

À titre de comparaison³⁶, 2,6 % des logements sociaux de Seine-et-Marne sont vacants au 1^{er} janvier 2017, une valeur supérieure à celle de l'Île-de-France (2,1 %), elle-même en deçà de la référence nationale à 3,0 %.

La vacance de plus de 3 mois dite vacance structurelle reste non négligeable (2,0 %) jusqu'en 2016 inclus avant de se réduire à 1,1 % en 2017. À titre de comparaison, la vacance de plus de trois mois est de 2,7 % en Seine-et-Marne au 1^{er} janvier 2017 (contre 0,8 % en Ile-de-France en deçà de la médiane nationale à 1,6 %).

La vacance inférieure ou égale à 3 mois évolue peu, fluctuant autour d'une valeur de 1,5 %. Au 31 décembre 2018, sur les 35 logements vacants depuis moins de 3 mois, 30 l'étaient pour vacance technique et sur les 47 logements vacants depuis plus de 3 mois, 9 concernaient une vacance commerciale, 28 étaient neutralisés pour travaux de réhabilitation, 7 en vue de démolition et 3 de cessions.

Sur la période, la vacance technique est passée de 0,7 % en 2014 à 2,9 % en 2018 (du fait du gel de logements programmés en réhabilitation) alors que la vacance commerciale³⁷ diminuait en passant de 2,9 % à 0,6 %.

L'Office ne dispose pas de données relatives aux taux de vacance et de rotation de structures collectives confiées en gestion à des organismes tiers.

³⁴ Dispositif institué par l'article 3 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.

³⁵ Notamment les locaux commerciaux loués en pied d'immeubles.

³⁶ Sources : "Le parc locatif social en Île-de-France au 1^{er} janvier 2017" – DRIEA.

³⁷ Au 1^{er} janvier 2017, la vacance commerciale en Ile de France s'élevait à 2,49 % (Source RPLS).

Pour réduire la vacance, VLH est amené à geler les augmentations de loyers à la relocation, voire à les diminuer exceptionnellement. C'est le cas des logements en conventionnement « PLI » de Moret-Loing-Orvanne³⁸, de la résidence « Les Sorbiers » ainsi que des pavillons en loyer libre à Nemours acquis sur fonds propres dont les loyers s'avèrent plus élevés que ceux du locatif privé avec des prestations inférieures. À défaut de cession³⁹, VLH pourrait prévoir leur conventionnement par le biais de travaux de réhabilitation.

En plus de la dérogation aux plafonds de ressources pour les logements situés au sein du quartier QPV Mont Saint Martin renouvelée chaque année afin d'assurer la mixité sociale en accueillant des ménages disposant de revenus supérieurs aux plafonds de ressources prévus dans les conventions dans la limite de 1,6 fois, VLH a sollicité et obtenu une dérogation pour d'autres logements situés hors QPV afin de lutter contre la vacance locative de certains groupes.

Les chargés de clientèle ont adopté depuis quelques années, une démarche plus dynamique qui produit ses effets. À ce titre, les recherches de demandeurs est élargie à l'ensemble du fichier « Île-de-France » et chaque proposition de logement est accompagnée d'une fiche patrimoine qui reprend les points forts de la résidence avec le plan du logement sur le serveur départemental de la demande (SNE). La phase de pré-instruction s'avère particulièrement active : elle intègre des entretiens « découverte des logements » pour cibler la demande et répondre aux attentes et aux possibilités de chaque demandeur. Lors des livraisons de programme, les propositions de logement sont faites très en amont et les acceptations, sur plan et des visites groupées sont organisées peu de temps auparavant pour valider les acceptations et ainsi préparer l'entrée des nouveaux locataires.

Enfin, les refus réitérés de logements après attributions donnent systématiquement lieu à une analyse des motifs. La baisse⁴⁰ régulière des attributions demeurées sans suite et des refus s'explique par un ciblage des propositions et une connaissance des demandeurs de plus en plus précis. Les chargées de clientèle et les responsables de secteurs travaillent en étroite collaboration pour assurer la remise⁴¹ en état des logements. Tous ont d'ailleurs été formés à une approche commerciale de la relocation.

L'Agence conclut globalement à l'efficacité des actions engagées par l'office en matière de lutte contre la vacance, en l'invitant à poursuivre ses efforts.

Quelques groupes concentrent encore des difficultés nécessitant de renforcer les actions engagées.

Un seul groupe « Les Sorbiers⁴² » de 94 logements connaît une réelle vacance commerciale liée à l'insécurité. Malgré le partenariat étroit existant entre l'Office, les services de police et communaux dans le cadre du contrat de ville, l'occupation problématique de cet immeuble perdure. Les dégradations ont déjà coûté 12 k€ à l'Office en 2018 en plus des travaux de sécurisation du parking souterrain (10 k€). L'installation d'un système de vidéosurveillance prévue en 2019, les travaux de fermeture des coursives et de sécurisation renforcée des halls, programmés en 2024 ainsi que la démolition du centre commercial qui jouxte la résidence par la ville devraient

³⁸ Commune nouvelle créée au 1^{er} janvier 2016 par l'arrêté préfectoral entraînant la transformation des quatre anciennes communes en « communes déléguées ». Le mouvement de regroupement engagé en 2015 par le rapprochement en 2016 de Veneux-les-Sablons.

³⁹ Retenus par le CA dans la liste des logements individuels concernés par la vente aux locataires.

⁴⁰ En 2014, 4,6 % des attributaires n'ont pas donné suite à la proposition faite par la CA ; 4,1 % en 2015 ; 1,2 % en 2016 ; 1,7 % en 2017 et 0,6 % en 2018. Concernant les refus, toutes propositions et réservataires confondus, VLH est passé de 28,2 % en 2014 à 20,1 % en 2018. Sur cette dernière année, outre des refus liés à la localisation du logement (ville/quartier), à hauteur de 18 %, c'est la taille du logement qui est la principale cause de refus (2,2 %). Enfin, seuls 2,7 % des refus sont liés à un « manque de travaux » alors que la politique de remise en état des logements en matière d'embellissement de Val du Loing Habitat, pour des raisons économiques, n'a cessé de baisser.

⁴¹ L'état jugé insatisfaisant du logement représente d'ailleurs moins de 3 % des motifs de refus de logements, l'essentiel relevant de la localisation spatiale et/ou de l'étage.

⁴² Cet ensemble immobilier présente en façade une coursive abritant les halls d'entrées et des boutiques louées par Val du Loing Habitat et possède un parking souterrain dont une partie boxée, lieu de rassemblement et de regroupement condamné en 2018.

permettre de lutter plus efficacement contre l'occupation illicite et redonner de l'attrait à cette résidence qui offre des logements de grand volume, certains en duplex.

À Bagneux-sur-Loing, l'obsolescence des immeubles des quartiers Fromonceau et Praillons, construits dans la décennie 50 et n'ayant jamais fait l'objet d'une rénovation lourde, explique les durées de vacance de plus en plus longues. Dans le cadre de son « projet urbain », VLH a privilégié la démolition de plusieurs groupes (cf. 3.2.1), jugeant le coût des réhabilitations au logement trop élevé alors que l'implantation actuelle ne permet pas une requalification optimale. S'agissant d'un secteur impacté en 2016 par des inondations, les projets de construction intègrent les adaptations nécessaires.

Toutefois, l'Agence n'a pas pu apprécier de visu la qualité du service apportée aux locataires dans la mesure où le contrôle a été réalisé sur pièces.

L'incidence financière de la vacance locative (pertes de loyers chargés⁴³) s'est logiquement réduite en fin de période ; celle-ci ressort à 491 K€ en 2018 contre 535 k€ en 2017 et 666 K€ en 2014.

Incidence financière de la vacance locative entre 2014 et 2018					
	2014	2015	2016	2017	2018
Pertes totales de la vacance en k€	666	428	426	535	491
Dont loyers	483	347	355	457	428
Dont charges locatives	183	81	71	78	63
Evolution d'une année sur l'autre en %		-35,7%	-0,5%	25,6%	-8,2%

Sources : données transmises par l'organisme - Mars 2019

La diminution des pertes atteint 26,3 % sur la période. L'amélioration obtenue se répercute sur les comptes d'exploitation de l'Office puisque les pertes grèvent les produits⁴⁴ locatifs de 4,0 % en 2018 contre 5,2 % en 2017 et 7,7 % en 2014.

3.1.4.2 Rotation des logements

Le taux de rotation de l'Office se réduit en passant de 10,8 % en 2016, à 10,0 % en 2017 puis à 8,0 % en 2018. À titre de comparaison⁴⁵, le marché locatif social de Seine et Marne affiche un taux de mobilité de 7,7 % en 2017.

Rotation des logements du parc locatif entre 2014 et 2018					
	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements (a)	2 149	2 239	2 273	2 300	2 330
Nombre de logements libérés dans l'année (b)	184	195	248	231	229
Dont nombre de mutation interne (c)	34	29	36	43	36
Nbre de logemnets libérés hors mutation inerne (d) = (b)-(c)	150	166	212	188	193
Taux de totation en % (e) = (b)/(a)	8,6%	8,7%	10,9%	10,0%	9,8%
Taux de rotation interne en % (f) = (c)/(a)	1,6%	1,3%	1,6%	1,9%	1,5%
Taux de rotation externe en % (g) = (d)/(a)	7,0%	7,4%	9,3%	8,2%	8,3%

Sources : données transmises par l'organisme - Mars 2019

Hormis la situation spécifique de la résidence « Les Sorbiers » (27,0%), le taux de rotation des autres logements du quartier Mont Saint-Martin s'avère un peu inférieur au taux de rotation globale du parc, qui avec une valeur

⁴³ Il n'existe pas de logements « improductifs » liés à la mise à disposition d'un logement au personnel de proximité.

⁴⁴ Tous les sous-comptes de produits locatifs c/704 confondus : 12 286 k€ en 2017 et 8 661 k€ en 2014.

⁴⁵ RPLS 2018 – Répertoire du patrimoine du logement social – au 1^{er} janvier.

de 9,6 % en moyenne les trois dernières années se situe néanmoins au-dessus de la valeur départementale. L'office s'emploie à améliorer le cadre de vie de ses résidents afin de stabiliser les ménagers logés. Les mutations internes, signe de fluidité du parcours locatif au sein de l'organisme, représentent une valeur moyenne un peu supérieure à 16 % des logements libérés dans l'année.

3.2 ANALYSE DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE

VLH a réalisé son premier plan stratégique de patrimoine⁴⁶ (PSP) en vue de solliciter l'inscription du projet de renouvellement urbain (PRU) du Mont Saint-Martin dans le programme des opérations prioritaires de l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU). La rénovation de ce quartier construit entre 1965 et 1979 accueillant 75 % des logements sociaux de la ville et près de 5 300 personnes (la moitié de la population de Nemours), constituait le cœur du PSP 2010-2016 dont le bilan est présenté infra (cf. 3.2.1.).

Le dernier PSP 2017– 2023, approuvé par le CA le 25 octobre 2017, s'inscrit dans l'après Mont-Saint Martin en bénéficiant de l'expérience acquise par l'Office en matière de portage d'un projet de rénovation urbaine et d'efforts à consentir pour améliorer l'attractivité du patrimoine.

3.2.1 Bilan du PSP 2010-2016 : Le projet de renouvellement urbain du Mont Saint-Martin

Le PSP 2010-2016 est l'application du PRU du Mont Saint-Martin qui couvrait la période 2008-2016. Cette programmation a connu un retard de mise en œuvre au démarrage des opérations consécutif aux modifications importantes du projet initial demandées par la nouvelle équipe municipale. S'agissant du volet immobilier, l'incidence de ce retard représente deux années pour les premières opérations à l'instar par exemple de l'opération de déconstruction de la tour Giono prévue en 2012 et effective en 2014. Toutefois, toutes les opérations prévues en financement relevant des programmes gérés par l'Office ont été livrées et leur clôture comptable présentée en CA en 2016 et 2017 pour les dernières.

Seules certaines opérations sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Nemours restaient à « finaliser ». Dans ce cadre, le secteur des tours dit « des trois îlots résidentiels » s'est révélé difficile à clore avant le terme du PRU, la société d'aménagement⁴⁷ en charge de la commercialisation ayant signalé les difficultés rencontrées par les promoteurs privés pour écouler leurs programmes de logements collectifs. En conséquence, l'achèvement⁴⁸ de la programmation ANRU a nécessité la mobilisation de VLH qui s'est porté acquéreur d'un lot pour des opérations de logement social rendant nécessaire une dérogation⁴⁹ de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction négociée avec l'appui des services de la Direction Départementale des Territoires auprès du comité de pilotage de l'ANRU.

Sur la base des éléments financiers de l'avenant définitif n° 4 dit de clôture de la convention ANRU (cf. 5.2), le PRU du Mont Saint-Martin a mobilisé 105,9 M€ de ressources dont 22,3 M€ sous forme de subventions de l'ANRU et 53,2 M€ de prêts distribués aux différents maîtres d'ouvrage. Toutefois, lors de la signature de cet avenant, 3 opérations de réhabilitation non retenues initialement ont pu être intégrées grâce à une dotation obtenue par redéploiement d'économies. Compte tenu du décalage induit par cette inscription tardive, leurs modalités de financement et leurs coûts prévisionnels n'apparaissent pas dans le tableau de synthèse précité

⁴⁶ Approuvé par le CA le 10 octobre 2007.

⁴⁷ SORGEM Aménageur de la ville pour les travaux ANRU.

⁴⁸ Conditionné d'une part à la commercialisation précitée et d'autre part, à un report de la date limite de demande de soldes des subventions attendues par la commune et son aménageur.

⁴⁹ Afin d'autoriser la réalisation dans un quartier relevant de la politique de la ville, des logements locatifs conventionnés en sus de ceux déjà existants.

mais sont bien intégrés dans le récapitulatif se rapportant aux seules opérations sous maîtrise d'ouvrage de VLH ci-après.

Programmes sous maîtrise d'ouvrage VLH						
Programmes	Nombre de logements	Coût final du programme	Prêt principal	Autres prêts	Subventions toutes origines	Fonds propres
Démolition	211	4 084	-	-	3 437	647
Production de logements	211	23 720	15 474	450	4 572	3 224
Réhabilitations	1 147	40 932	32 702	-	6 614	1 615
Résidentialisations	1 323	12 749	8 079	-	4 579	91
Conduites d'opération	-	543	-	-	535	8
		82 028	56 255	450	19 737	5 585

Sources : données transmises par l'organisme - MAI 2019

Le volume d'emprunts contractés par VLH d'un montant de 56,7 M€ (69,13 % du programme) représente près de 60 %⁵⁰ de l'encours de dette locative de l'office fin 2017. Les subventions atteignent 19,7 M€ (24,06 %) dont 15,9 M€ de l'ANRU et les fonds propres, un montant de 5,6 M€ (6,81 %). Ces financements ont permis de réaliser :

- La démolition de 211⁵¹ logements sociaux dont 86 durant la période contrôlée (2014) pour un montant de 4,08 M€,
- La reconstitution de l'offre locative de 211 logements dont 36 sur le site de Mont Saint-Martin « Les coquelicots Ilot C » et 163 logements⁵² à Nemours hors QPV ainsi que 6 logements à Bagneaux sur Loing (Le Clos Thomson) et 6 logements à Beaumont du Gâtinais (Le Clos des Gâtines) pour un coût global de 23,7 M€ dont 2 opérations ont été livrées après 2014,
- La réhabilitation thermique et intérieure de 1147 logements⁵³ livrés entre le 1er janvier 2011 et le 30 juin 2015 pour un montant de 40,9 M€,
- La résidentialisation et le traitement des halls d'entrée de 1 375 logements⁵⁴ terminée le 30 juin 2016, pour un montant de 12,7 M€,
- L'ingénierie de pilotage du projet (chargé de mission ANRU) pour un montant de 0,5 M€.

Par ailleurs, le PRU a permis de faciliter les déplacements par la requalification et la création de plusieurs voiries donnant accès au cœur du quartier, l'activité économique du secteur s'est trouvée renforcée par la mise en service de 3 200 m² de surfaces commerciales (démolition des anciens commerces et reconstruction). L'ensemble de ces aménagements a d'ailleurs donné lieu à la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité.

⁵⁰ Une valeur à mettre en perspective avec le nombre de logements nouveaux construits et réhabilités dans un quartier qui concentre 74 % de son patrimoine.

⁵¹ Soit 94 logements (1,3 Schweitzer/7,9,11,15 & 17 rue Curie), 39 logements (2 rue Paul Cézanne), 78 logements (2 & 4 rue Jean Giono).

⁵² Dont 25 à « Ilot Charles Cros » 67 « Résidence Les Gemmes », 19 Résidence « Philéas Fogg » et 52 « Les Amandiers ».

⁵³ Résidences Les Frênes, Abélia, Les Noisetiers, Les Charmes, Les Lauriers, Les Cornouilliers, Les Mimosas, Les Cotons, Les Coquelicots, Les Amandiers, Les Aulnes, Les Pyrus, Les Symphorines.

⁵⁴ Résidences Les Magnolias, Les Frênes, Abélia, Les Noisetiers, Les Charmes, Les Lauriers, Les Cornouilliers, Les Mimosas, Les Cotons, Les Coquelicots, Les Cerisiers, Les Sorbiers, Les Aulnes, Les Pyrus, Les Symphorines, Les Amandiers.

3.2.2 Perspectives du PSP 2017-2023 : Requalification urbaine de Bagneaux-sur-Loing et poursuite du développement locatif

Le CA du 27 octobre 2017 a approuvé le PSP 2017-2023 puis sa révision fin 2018 intégrant les arbitrages intervenus à la suite de l'adoption de la loi de finances 2018. Les orientations stratégiques visent à réaliser « le projet urbain » de Bagneaux-sur-Loing où VLH dispose de 279 logements représentant 29 % du parc locatif social de la ville. Le PSP ambitionne également de poursuivre le développement du parc locatif et la réhabilitation des programmes les plus anciens de son parc, tout en assurant la conservation du patrimoine existant.

Le PSP acte par ailleurs un programme de vente de logements, escomptant des ressources supplémentaires afin de développer des opérations nouvelles. En cela, il rompt avec sa pratique antérieure qui privilégiait la cession de logements individuels au fil de l'eau (cf. 3.5.1.). Enfin, il affirme la volonté de diversifier l'activité de l'office au travers notamment la réalisation de programmes mixtes incluant une part d'accession sociale (cf. 3.5.2.). Le coût prévisionnel de la réalisation du PSP est chiffré à 21 M€, auquel s'ajoute le renouvellement de composants estimés à 6 M€ sur les dix ans. Les axes prioritaires retiennent :

- 1- Réaliser le projet de réhabilitation des deux quartiers d'habitat social de Fromenceau et Praillons qui regroupent 241 logements en vue d'en restaurer l'attractivité. Pour ce faire, le plan d'intervention prévoit un découpage en secteurs (cf. 5.4). Les travaux concernent la démolition de 70 logements collectifs de deux immeubles et 16 logements individuels sur le secteur 3 de Fromenceau programmée en 2023 et de 70 autres collectifs⁵⁵ sur le secteur 1 de Praillons prévue en 2027 ainsi que la réhabilitation⁵⁶ lourde de 68 logements, et la construction de 140⁵⁷ logements.
- 2- Poursuivre le chantier de la réhabilitation thermique de 210 logements au lieu des 415 initialement prévus⁵⁸ dans 5 groupes afin d'améliorer leur classement énergétique et résoudre de manière prioritaire des problèmes de structures affectant 2 groupes⁵⁹ à Nemours.
- 3- Assurer la maintenance technique du patrimoine de 5 groupes dont 4 à Bagneaux (68 logements) et 1 à Fontainebleau (26 logements) par le biais du plan de gros travaux (renouvellement de composants).
- 4- Développer le patrimoine en livrant 386 logements neufs dont 140 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative précitée (point 1).

Pour atteindre cet objectif, VLH entend mobiliser le potentiel de développement existant sur son territoire d'intervention traditionnel et s'orienter vers de nouvelles zones en saisissant les opportunités sur la CC de Fontainebleau carencée en logements sociaux et sur l'axe Montereau-Fontainebleau marqué par une dynamique démographique forte. L'Office entend poursuivre la diversification de son patrimoine en termes d'accueil de seniors, de résidences intergénérationnelles et d'établissements spécifiques. En parallèle, VLH prévoit d'opérer par voie de rachat de patrimoine en bloc en fonction des opportunités.

⁵⁵ La réserve foncière ainsi constituée la finalité de la réserve foncière ainsi constituée sera étudiée ultérieurement en fonction des évolutions de la commune.

⁵⁶ Le programme de travaux envisagé prévoit le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures y compris portes d'entrées, la mise en sécurité électrique des logements et la création de VMC.

⁵⁷ 136 logements collectifs (50 de la tranche 1 et 86 de la tranche 2) sur le secteur 3 ainsi que 4 logements individuels sur le secteur 1.

⁵⁸ Après arbitrage fin 2018, et décision de reporter après 2023, la programmation des groupes « Les cerisiers » (134 logements) et « Les Sorbiers » (94 logements) à Nemours. Les cotations DPE, respectivement C et D de ces deux résidences, les rendent moins prioritaires par rapport à d'autres logements « énergivores ». À ce titre, la programmation retient 4 groupes classés E en DPE : logements rue des Grandes (12) et Le Prieuré (69) à Moret-sur Loing, la résidence ancienne caserne du SDIS (26) et la RPA Hedelin à Nemours (20).

⁵⁹ La première opération concerne la RPA Hedelin (20 logements) qui présente une pathologie de fissuration ponctuelle. Les travaux de réparations seront entrepris dans le second semestre 2019. La deuxième opération concerne une résidence à structure bois livrée en 2012 (63 logements) qui présente des problèmes de tuilage des planchers bois. Après l'échec de la prise en charge par l'assureur au titre de la garantie dommage ouvrage, le recours en justice a permis de prévoir la réparation des logements début 2020.

Le PSP intègre également des opérations d'accession sociale non chiffrées au moment de son approbation (opérations mixtes) mais dont les mesures organisationnelles sont d'ores et déjà prises (cf. 3.5.2.). L'activité de promotion de l'accession sociale à la propriété requiert un portage financier préalable, alors même que la situation financière l'Office est déjà tendue (cf. 4). VLH souligne par ailleurs que ses opportunités en matière d'acquisition en VEFA résultent souvent des difficultés rencontrées par les professionnels de la promotion immobilière privée pour écouler leurs logements sur des secteurs pourtant attractifs. Sur ce point, VLH précise en phase contradictoire, que la création d'une coopérative nécessite un capital de départ assez réduit de 18 500 €, le capital variable pouvant être augmenté en fonction du volume de l'activité exercée et du nombre de coopérateurs intéressés. La création de cette société intéresserait également d'autres membres du groupement de la société de coordination dont certains disposent de liquidités. VLH ne serait donc pas le seul organisme à vouloir y mettre des moyens financiers. En outre, VLH considère que le statut coopératif, qui n'est pas arrêté à ce jour, apparaît parfaitement adapté à la nature des opérations en accession à la propriété. VLH n'a pas fait la démonstration que la diversification de son activité lui permettra de poursuivre son action.

Enfin, l'office souhaite intensifier la mise à disposition de son savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée et de gestion de patrimoine communal.

En sus, le PSP décline un ensemble d'actions concourant aux missions de l'office :

- Adaptation⁶⁰ des logements aux personnes à mobilité réduite au fil de l'eau soit environ une dizaine par an (100 k€), cette prise en compte se fera en fonction des possibilités lors des réhabilitations de logements ;
- Accompagnement de la commune de Nemours pour finaliser le traitement d'îlots en cœur du quartier du Mont Saint-Martin (cf. supra) ;
- Amélioration de la sauvegarde des données sur le patrimoine par le biais du lancement d'études en vue de se doter d'outils permettant de réaliser le plan d'entretien, un BIM⁶¹, la cartographie amiante, la mise à jour de l'état sanitaire du patrimoine. Ainsi, VLH s'est doté en décembre 2018 d'un nouvel outil de gestion des travaux du patrimoine - GTP⁶² pour mieux prioriser ses investissements sur les besoins stratégiques. L'Office ambitionne de réaliser le budget des gros travaux 2020 sur la base de la projection issue de ce nouvel outil ainsi que le prochain PSP⁶³ prévu courant 2020.

Dès le démarrage de la programmation, VHS a identifié qu'il ne pourrait pas réaliser la totalité des actions inscrites initialement dans son PSP pour des raisons financières et a procédé au report de certains chantiers sur le prochain PSP (à partir de 2024) : les interventions prévues sur les coursives et halls d'entrée de la résidence les Sorbiers, la réhabilitation thermique de cette résidence ainsi que celle des Cerisiers initialement programmée en 2023, certaines opérations du programme de Bagneaux-sur-Loing (démolition de 70 logements et réhabilitation sur le secteur Praillons - secteur1), cela de manière à étaler les dépenses d'investissement sur 2 PSP.

Toutefois, l'organisme précise, en phase contradictoire, que le PSP ayant été établi en 2017, préalablement à la loi de finances 2018, un nouveau PSP doit être élaboré en 2020 qui tiendra compte à la fois de ce qui a été déjà été réalisé et du nouvel environnement financier qui s'impose aux bailleurs sociaux.

⁶⁰ Partenariat développé avec la CNAV et AGRIC-ARCCO pour l'obtention de financement pour assurer le maintien à domicile des personnes concernées.

⁶¹ Le BIM, acronyme de Building Information Modelism est une suite de processus ou méthodes de travail utilisé tout au long de la conception, de la construction et de l'utilisation d'un bâtiment. Le BIM définit qui fait quoi, comment et à quel moment.

⁶² Le GTP est un logiciel de gestion technique de patrimoine restituant une maquette numérique servant de base de données interopérables au cours du projet de construction, présentant une approche similaire au BIM utilisé dans l'exploitation au quotidien des bâtiments. Cet applicatif propose des scénarios d'investissement en croisant des données techniques (algorithme de vieillissement des composants) et des données d'évaluations du risque (sécurité, environnement).

⁶³ Le technicien du service patrimoine chargé d'initialiser la base a déjà enregistré 30% du patrimoine géré.

3.2.3 Projection financière à l'appui du PSP 2017-2023

VLH évalue l'incidence de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les loyers bénéficiant de l'APL à 382 k€ en 2018 et de l'ordre de 450 k€ en 2019. En outre, le passage du taux de TVA (de 7 % à 10 %) y compris sur les opérations déjà engagées, induirait selon l'office une augmentation de la part des fonds propres injectés dans le financement des opérations neuves. Les 3 opérations retenues dans l'échantillon du contrôle approfondi (cf. 5.4) montrent que l'office mobilise un volume de fonds propres important dans ses opérations quelle que soit leur nature.

L'Agence a utilisé la version « Visial 2019 » validée par la Fédération des OPH le 21 août 2019 sous format « pdf » et « excel » (cf. fiche de synthèse présentée en annexe 5.5).

La projection financière, réalisée sur la base de l'arrêté des comptes 2018 et le budget 2019 est construite sur l'hypothèse d'une croissance annuelle des loyers au niveau de l'IRL⁶⁴ de 1,25 % en 2019 puis 1,4 %, un taux du livret A à 0,75 % en 2019 puis 1,7 % pour les années suivantes, d'inflation à 1,6 % et d'ICC⁶⁵ à 1,7 %, des valeurs conformes aux recommandations. Les autres hypothèses retiennent le plafonnement des loyers, la consommation de fonds propres à la livraison des opérations, les annuités courues non échues sont exclues.

La prévision financière reflète la stratégie de l'office, fortement orientée vers le développement de son offre locative depuis la fin de l'opération ANRU du Mont Saint-Martin, qui a permis de réaliser la réhabilitation lourde de 65 % des logements construits avant 2000, équivalant à 49 % sur l'ensemble du parc locatif. Dans la mesure où l'intégralité des travaux prévus au PSP serait réalisée, la part des logements de la tranche d'âge susvisée ayant fait l'objet de ce type de rénovation passerait de 65 % à 77 % fin 2023.

Le nouveau modèle économique privilégie la constitution d'une nouvelle offre locative répartie sur un territoire élargi dont le volume et les conditions de financement mobiliseraient fortement l'office. L'arbitrage réalisé entre le développement d'une offre nouvelle et la poursuite de la politique de rénovation du patrimoine qui le nécessite⁶⁶ s'effectuerait selon ce schéma au détriment de l'effort d'investissement sur le patrimoine existant, ce qui n'apparaît pas approprié à l'Agence (cf. infra).

En phase contradictoire, l'office rappelle que depuis 2006, sa stratégie d'entretien des logements retient un double niveau d'intervention : d'une part à la faveur des départs de ses locataires en misant sur un bon niveau de remise en état des logements pour les rendre attractifs à la location et d'autre part, au travers de réhabilitations globales lourdes plutôt que par des actions au coup par coup. VLH précise que 90% de son patrimoine sera réhabilité d'ici 2024.

Par la suite, la maintenance se poursuivra au travers de ses budgets de gestion courante, de gros entretien et de renouvellements de composants à hauteur de 600 K€/an. Les besoins en maintenance sur un parc neuf ou réhabilité, sont moindres que sur un patrimoine ancien et non rénové ce qui explique que VLH ait des ratios de maintenance inférieurs à la moyenne des autres organismes. En conséquence, VLH juge cohérent d'orienter ses futurs investissements vers des opérations nouvelles puisque son parc ne présente plus les mêmes besoins en matière de rénovation. La politique d'investissement dans les opérations neuves menée ces dernières années a par ailleurs permis à VLH de maintenir son autofinancement.

La simulation retient la livraison de 1081 nouveaux logements entre 2019 et 2028 dont 712 avant la fin de l'année 2023 qui marque le terme du PSP actuel, lequel n'en prévoit que 386. L'investissement représenterait 181,2 M€ dont 158,4 M€ financés par l'emprunt (87,41 %), 11,3 M€ par des subventions (6,3 %) et 11,5 M€ par

⁶⁴ Indice de Référence des Loyers publié par l'Insee.

⁶⁵ Indice du coût de la construction publié par l'Insee.

⁶⁶ En plus des résidences « Les cerisiers » (134 logements) et « Les Sorbiers » (94 logements) à Nemours reportées après 2024 resteraient 29 logements classés en catégorie E par leur DPE à Souppes sur Loing et Bourron Marlotte.

des fonds propres (6,3 %).

Ainsi, les nouvelles opérations n'auraient aucun impact sur les coûts de gestion alors que le parc enregistrerait une augmentation de 802 logements en dix ans en passant de 2 506 en 2019 à 3 308 en 2028, ce qui n'apparaît pas réaliste même dans le cadre de souhaitables économies d'échelles. Par conséquent l'exploitation globale risque d'être moins favorable que celle présentée. L'évolution annuelle des coûts de gestion serait en effet contenue, inférieure à 2 %, sans que les moyens d'y parvenir soient clairement explicités. Cette prévision s'inscrirait en rupture avec le constat dressé sur la période précédente où le taux de croissance annuel moyen des charges salariales atteignait plus de 9 %. L'évolution constatée dans la projection semble davantage résulter du seul effet de lissage obtenu grâce à la croissance résultant de la livraison de nouveaux logements.

L'office, en phase contradictoire, apporte des précisions sur la manière dont il entend assurer la maîtrise des frais de gestion en particulier des coûts salariaux dans le cadre d'une augmentation du nombre de logements. Il estime que l'effectif adéquat pour gérer 2 437 logements serait de 46 personnes et non pas 52 actuellement présentes pour suivre le PNRU. En 2020, VLH comptera 116 logements supplémentaires, un surplus compensé par les ventes programmées de 36 unités soit un total de 2 517 logements pour un effectif ramené à 50. En 2021, les 231 livraisons supplémentaires portant le nombre de logements gérés à 2 748 devraient nécessiter un effectif de 52 personnes ; pour autant, VLH prévoit de réduire encore ses effectifs en 2021.

L'accroissement du patrimoine pèse essentiellement sur les équipes de gardiennage et de gestion locative. L'office rappelle qu'il emploie un nombre de gardiens supérieur à la moyenne des autres offices en raison des règles relatives au personnel de proximité en QPV (un gardien pour 199 logements maximum). En 2021, VLH demandera le retour du QPV du Mont Saint Martin dans le droit commun, ce qui aura pour incidence de supprimer les obligations en termes de nombre de gardiens et de rationaliser les coûts de fonctionnement en demandant aux gardiens de gérer davantage de logements.

En outre, l'élargissement prévu de leurs activités qui ouvrent droit réglementairement à récupération de leur salaire à hauteur de 75% contre 40 % actuellement pourrait permettre d'améliorer le résultat d'exploitation de l'office. Enfin, le regroupement des organismes HLM prévu par la loi ELAN peut permettre un certain nombre d'économies notamment salariales par le biais de la mise en commun de moyens.

La variation annuelle moyenne des loyers quittancés nets des pertes pour vacance s'élèverait à 5,4 % (en passant de 11,0 M€ en 2019 à 18,3 M€ en 2028), soit un volume important ressortant des mises en service prévues sur la décade, ce qui suppose un rythme soutenu de productions nouvelles et nécessite corrélativement l'atteinte des objectifs de vente de logements pour compléter les financements. Dans ce contexte, le rythme d'accroissement des produits locatifs se révèle d'un niveau élevé dès le début de la décade.

L'organisme déclare intégrer dans ses calculs l'incidence de la RLS sur les loyers des nouveaux programmes de l'ordre de 3,5 % correspondant à l'impact actuel, puis de 6% à partir de 2020⁶⁷. Cependant, la simulation ne permet pas de le vérifier, une indication claire⁶⁸ faisant défaut. Le taux moyen des pertes de loyers consécutives à la vacance fluctuerait autour d'une valeur comprise entre 3,1 % et 3,8 % soit une moyenne annuelle de 510 k€.

Sur le bâti existant, la simulation prévoit la réhabilitation de 253 logements pour un montant d'investissement de 14,9 M€ sur 10 ans dont 10,3 % financés sur fonds propres. Les changements de composants de 7,5 M€, d'un niveau plus élevé que le montant de 6 M€ inscrit dans le PSP, seraient totalement financés par l'emprunt. Ces travaux enregistreraient une progression annuelle moyenne de 9,7 % sur la période. L'office précise, en phase contradictoire, que les renouvellements de composants estimés à 600 K€/an sont financés sur fonds propres à l'exception des années 2020 et 2021 en raison d'un potentiel financier négatif. Dans ce contexte, la remise à niveau globale du patrimoine interviendrait non pas en 2019 et 2020, comme initialement prévu, mais

⁶⁷ Dans l'hypothèse du maintien des dispositions actuelles de la loi de finances 2018.

⁶⁸ Rendue possible en portant par exemple les montants de la RLS en négatif sur une ligne spécifique de type « Autres loyers ».

serait décalée sur la période 2020/2021 en raison des difficultés de mise au point du projet, rencontrées par les équipes de maîtrise d'œuvre et du blocage par la CDC des financements de l'ensemble des opérations en 2019. Les exercices suivants, jusqu'à 2023 inclus, fluctueraient autour d'une valeur de 2 100 k€, avant un nouvel effort dans ce domaine en fin de période. Les annuités se rattachant au financement de ces travaux seraient presque entièrement couvertes par les augmentations de loyers pratiquées à la suite de ces améliorations, ce qui conduirait à constater une quasi-absence d'impact sur l'autofinancement. Une telle hypothèse apparaît improbable. Toutefois, l'office précise que les opérations de réhabilitation à Bagneaux et à Lorrez le Bocage ne peuvent s'équilibrer qu'en introduisant la cession d'une partie du patrimoine réhabilité à Bagneaux-sur-Loing à l'horizon de 15 ans et par la vente d'une partie des pavillons de Lorrez le Bocage préalablement ou concomitamment aux opérations de réhabilitation.

Les annuités locatives de toutes nature d'opérations⁶⁹ passeraient de 4,9 M€ en 2019 à 10,2 M€ en 2028 soit une variation de +108 % sur la décade. Les annuités seraient alourdies par les opérations nouvelles (+22,4 M€) et, dans une moindre mesure par les travaux d'amélioration des logements (+6,1 M€) et des foyers (+3,1 M€) à échéance 2028.

Pour assurer un développement pérenne de son parc locatif, dans sa situation, l'Office doit veiller à l'équilibre des nouvelles opérations en ajustant ces coûts de réalisation au financement mobilisable et aux conditions d'exploitation future. L'analyse réalisée sur 3 opérations de 2015 et 2016 (cf. 3.4.2.) révèle la mobilisation d'un niveau de fonds propres important pouvant atteindre près du tiers du financement pour une opération dont les difficultés techniques de réalisation ont entraîné un surenchérissement des coûts.

Enfin, pour aider au financement du programme de développement, la projection retient la vente de 83 logements pour une valeur nette de cession de 11,1 M€ dont 7,4 M€ sur la période de l'actuel PSP. Le prix de cession moyen atteindrait 143 k€, un montant conforme aux ventes déjà réalisées par l'Office au nombre de 3 logements entre 2011 et 2018, un volume faible qui conduit à douter de la réalisation de cet objectif très ambitieux. VLH ne dispose d'ailleurs pas d'une culture de vente ni d'un dispositif opérationnel déclinant un schéma de commercialisation doté d'un planning clair (cf. 3.2.1.) L'organisme précise, en phase contradictoire, qu'une stratégie de vente a été élaborée.

In fine, la simulation s'inscrit dans un contexte de dégradation des indicateurs financiers liée à un taux d'endettement sur la CAF courante très élevé qui traduit un volume d'investissements important et récent contraignant pour l'Office qui dispose dès lors de peu de marge de manœuvre pour financer ses futurs investissements. L'endettement n'a cessé de s'accroître en passant de 53 M€ en 2013 à 98 M€ en 2017. Les remboursements en capital (cf. 4.2.) de 6,9 M€ en 2018 dont 3,2 M€ par anticipation ont permis de ramener la dette à 96,4 M€. Compte tenu de la programmation du PSP, l'endettement augmenterait très fortement sur la décade (+108 %) pour atteindre 231 M€.

Les tableaux ci-après élaborés par l'Office présentent la performance d'exploitation prévisionnelle ainsi que l'évolution attendue de la structure financière.

⁶⁹ Annuités patrimoine de référence, aux emprunts de référence, effets des cessions et démolitions, annuités des travaux immobilisés, annuités des opérations nouvelles et des interventions sur foyers.

Évolution prévisionnelle de l'autofinancement net Hlm

Evolution prévisionnelle de l'autofinancement											
	Réalisé	Prévisions									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers quittancés	10 384	10 978	11 861	13 302	14 348	15 263	16 267	16 894	17 518	18 064	19 294
- Annuités des emprunts locatifs	- 5 007	- 4 876	- 5 384	- 6 322	- 6 730	- 7 404	- 7 922	- 8 854	- 9 475	- 10 212	- 10 525
- Maintenance	- 1 687	- 1 483	- 1 581	- 1 665	- 1 702	- 1 756	- 1 826	- 1 915	- 2 019	- 85	- 2 179
- Charges de personnel	- 2 774	- 2 700	- 2 776	- 2 705	- 2 759	- 2 770	- 2 847	- 2 868	- 2 894	- 2 975	- 3 058
- TFPB	- 1 158	- 1 170	- 1 329	- 1 321	- 1 338	- 1 643	- 1 668	- 1 684	- 1 720	- 1 743	- 1 768
- Frais généraux et autres	- 1 421	- 1 653	- 1 679	- 1 748	- 1 734	- 1 804	- 1 833	- 1 862	- 1 937	- 1 968	- 1 999
- Cotisations et prélèvements	- 323	- 230	- 220	- 210	- 224	- 233	- 247	- 257	- 271	- 273	- 282
+/- Marge brute autres produits et charges	521	1 275	1 174	909	910	450	377	369	749	- 1 734	- 328
Autofinancement courant Hlm	- 1 465	141	66	240	771	124	301	- 177	- 49	- 926	- 845
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 160	1 740	541	936	931	827	822	1 017	1 012	807	802
Autofinancement net Hlm	- 305	1 881	607	1 176	1 702	951	1 123	840	963	- 119	- 43
En % des produits des activités et financiers	-2,80%	16,20%	4,80%	8,30%	11,30%	6,10%	6,70%	4,90%	5,30%	-0,70%	0,20%

L'autofinancement net HLM redeviendrait positif dès 2019 (1 881 k€) fluctuant ensuite de manière importante pour devenir inférieur à 3 % en 2027 et 2028.

Structure financière prévisionnelle

Evolution prévisionnelle du fonds de roulement long terme											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Potentiel financier début d'exercice à la livraison		- 2 563	- 3 893	- 171	- 463	733	1 298	1 686	1 688	3 109	3 138
Autofinancement net Hlm		1 881	607	1 176	1 702	951	1 123	840	963	- 119	- 43
- Affectation à la PGE		- 71	- 56	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- 7	- 7	- 7
- Fonds propres investis sur travaux		- 99	- 770	- 69	-	-	- 208	- 302	-	-	-
- Fonds propres investis en démolition		-	-	-	- 297	-	-	-	-	-	- 81
- Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 3 391	- 551	- 2 706	- 657	- 668	- 680	- 691	- 703	- 715	- 727
+ Produits nets de cessions sur patrimoine de référence		450	4 592	1 412	554	390	260	260	1 267	969	984
- Remboursements emprunts non locatifs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Autres variations potentiel financier		- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100
Potentiel financier à terminaison	888	- 3 893	- 171	- 463	733	1 298	1 686	1 688	3 109	3 138	3 162
Provisions pour gros entretien	229	300	356	362	368	374	381	387	394	401	407
Dépôts de garantie	687	711	770	883	879	962	994	1 027	1 058	1 090	1 098
Fonds de roulement long terme (livraison)	1 804	- 2 882	955	782	1 980	2 634	3 061	3 102	4 561	4 629	4 667

Sources : Données transmises par l'organisme (Visial) - Mai 2019

Le fonds de roulement à long terme négatif en 2019 (- 2,9 k€) compte tenu de l'importance des fonds propres injectés dans les opérations nouvelles (3,4 M€), s'améliorerait progressivement pour revenir à des valeurs plus correctes en fin de décade. Les investissements consentis par l'organisme sur ses capitaux propres essentiellement 11,5 M€ pour le développement de son patrimoine, la rénovation de l'existant et les démolitions prévues au sein des quartiers Fromoncourt en 2022 et Praillons en 2028 représentant respectivement 1,4 M€ et 0,38 M€, seraient relativement de moindre impact dans la mesure où ils s'échelonnent sur l'ensemble de la période. Toutefois, le FRLT ne se maintiendrait que grâce aux produits de cessions dont la concrétisation s'avère hypothétique.

La soutenabilité du plan d'investissement est mal démontrée et improbable. L'Agence recommande que l'effort à réaliser sur le patrimoine existant soit prioritairement préservé.

L'analyse développée précédemment (évaluation incertaine de l'impact de la RLS, quasi-stabilisation des coûts de gestion malgré un fort accroissement du patrimoine, hypothèses d'équilibre des opérations de construction et de réhabilitation très incertaines, programme de vente de logements dont la mise en œuvre n'est pas garantie) altère la crédibilité du business plan retenu, et le rend très hypothétique.

En toute hypothèse, et en analysant tout de même les conséquences de ce plan, l'endettement de l'organisme déjà très élevé au regard de ses équilibres financiers augmenterait en tout état de cause de manière très

importante. Les annuités locatives augmenteraient sur un rythme annuel moyen de 27 % dégradant fortement le rapport « Annuités sur loyers encaissés » qui atteindrait 56 % en 2028. Le ratio de la capacité de désendettement⁷⁰ prévisionnel s'élèverait à 37 ans, enregistrant une très forte dégradation par rapport à celui du dernier exercice comptable contrôlé (29,5 ans en 2017), déjà très élevé.

L'Agence préconise que la politique d'investissement soit priorisée sur le programme ancien présenté dans le PSP afin de réaliser la totalité des travaux de rénovation des deux quartiers d'habitat social de Bagneaux-sur-Loing sur le PSP 2017-2023, élargis aux résidences qui le nécessitent différés par manque de financement (cf. supra), avec une possible reconstitution de l'offre locative dans la mesure où cette orientation représente un axe prioritaire du PSP 2017-2023.

La politique d'investissement sur l'offre nouvelle nécessiterait en revanche d'être sélective, et réservée aux opérations strictement équilibrées dont les risques locatifs auront été bien appréhendés en amont afin de ne pas dégrader l'équilibre global d'exploitation.

VLH souligne, en phase contradictoire, que l'exercice de projection financière sur 10 ans est par définition hypothétique et aléatoire puisque dépendant de facteurs à la fois internes et externes. Toutefois, cet exercice a été réalisé de manière à la fois prudente et réaliste. Le taux de croissance maximal d'opérations neuves de 3% à partir de 2024 est réajustable au besoin à la baisse notamment pour éviter un endettement trop élevé en fin de période. De plus, VISIAL est calculé non pas à terminaison des opérations mais à l'ordre de service, cela à la demande de la CDC ce qui est toujours plus défavorable. L'office précise qu'il s'est engagé à respecter dans la mesure du possible la prévision VISIAL sur les 4 prochaines années dans un protocole d'accompagnement financier avec la Banque des Territoires dont la signature doit intervenir.

Enfin, l'Agence approuve les efforts à mener sur l'efficacité de gestion, mais en notant que d'autres leviers que le développement de l'offre aux fins de changement d'échelle doivent être mobilisés.

3.3 MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

3.3.1 Offre nouvelle

Évolution du patrimoine									
	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	2291	0	0	0	1	0	78	2212	-3,45%
2015	2212	0	19	72	1	0	0	2302	4,07%
2016	2302	36	0	98	0	0	0	2436	5,82%
2017	2436	0	0	0	1	0	0	2435	-0,04%
2018	2435	0	25	3	0	0	0	2463	1,15%
Total		36	44	173	3	0	78		7,55%

Sources : Données transmises par l'organisme Mars 2019

Entre 2014 et 2018, le patrimoine de l'office s'est accru de 172 logements nets de vente et démolition soit une augmentation de 7,5 %, fortement concentrée sur les années 2015 et 2016. VLH montre une croissance importante de 10,9 % sur la période, équivalent à 50 logements livrés par an.

La construction réalisée en maîtrise d'ouvrage directe porte sur une seule opération de 36 logements « Les coquelicots » réalisés à Nemours dans le cadre de la reconstitution de l'offre du quartier du Mont Saint-Martin Îlot C pour un coût global de 6 108 k€.

⁷⁰ Ce ratio mesure la durée théorique nécessaire pour rembourser l'encours de la dette nette de trésorerie, si l'organisme y consacrait l'intégralité de sa capacité d'autofinancement (CAF).

La croissance s'est pour l'essentiel manifestée par des acquisitions en VEFA et des acquisitions-améliorations (dont 69 logements auprès de la S.A. d'Hlm Trois Moulins Habitat, filiale du groupe Polylogis).

VLH poursuit son développement⁷¹ en s'implantant dans de nouvelles communes⁷² de Seine et Marne et de l'Essonne (295 logements) et en confortant sa présence⁷³ dans d'autres (99 logements) dont les livraisons sont prévues entre 2019 et 2021. Des projets de programmes sont en cours d'étude ou d'instruction administrative.

VLH s'inscrit donc dans une logique de production forte d'une centaine de logements par an très supérieure au rythme constaté ces dernières années.

3.3.2 Réhabilitations

La méthodologie de l'office décompose les programmes de travaux en deux parties. Le traitement de l'enveloppe dite réhabilitation thermique en constitue le socle. Depuis les réhabilitations du Mont Saint Martin, la certification BBC rénovation est systématiquement visée (Isolation thermique des façades, des combles et des planchers bas ainsi que changement des menuiseries et pose de VMC). Le second volet concerne le remplacement systématique des composants portant sur la mise en sécurité électrique (mise en conformité) auquel s'ajoute celui des autres composants en fonction des diagnostics préalables réalisés, de la présence ou non d'amiante, des spécificités du site concerné et de l'équilibre de l'opération et divers travaux complémentaires⁷⁴.

Au titre de l'opération ANRU du Mont Saint Martin, VLH a procédé à la réhabilitation thermique et intérieure de 1 147 logements auxquels se sont ajoutés des travaux de résidentialisation et de réfection des halls d'entrée pour 1 373 logements. Les investissements ont représenté en global 53,7 M€ dont 40,8 M€ financés par l'emprunt, 11,2 M€ de subventions et 1,7 M€ des fonds propres. Sur la seule période concernée par le contrôle (2014-2018), ce programme a mobilisé 50,1 M€, les travaux de résidentialisation de 2 immeubles sur les 13 inscrits au programme ayant été réalisée en 2012.

Par ailleurs, l'office a aussi réalisé des travaux sur 1 015 logements familiaux dont 769 en 2014, 78 en 2015 et 168 en 2016 conformément aux objectifs quantitatifs fixés par le programme prévisionnel. Le coût global de ces travaux se sont révélés plus élevés⁷⁵ que les prévisions initiales, ils ont représenté un montant de 36 k€ par logement. Aucun ordre de service et opération de réhabilitation n'est intervenu en 2017 et 2018.

Soucieux d'accompagner les résidents lors des travaux de réhabilitation, VLH fait systématiquement appel à une Mous⁷⁶ externalisée. Diligentées par ce biais, les réunions de locataires et les enquêtes individualisées permettent de collecter leurs souhaits et de les prendre en compte dans les cahiers des charges. En 2012, l'enquête de satisfaction post-relogement auprès des locataires de trois sites concernés a livré un taux global de satisfaction de 80 %⁷⁷.

⁷¹ Liste des projets de construction en cours de réalisation à des stades divers de réalisation dont étude pour le plus récents citée dans le compte rendu du CA du 18 décembre 2018 transmis à l'état de projet non approuvé encore approuvé en avril 2019.

⁷² A Nonville (25 logements collectifs), à Darvault (15 maisons individuelles), à Champagne-sur-Seine (80 logements Plus et Plai), Pussay (15 logements neuf en VEFA), Maisse (60 logements neufs en VEFA), Morigny Champigny (35 logements), Milly La Forêt (33 logements), St Mammès (30 logements neufs en VEFA), 15 logements en construction bois) en VEFA à Pussay.

⁷³ À Saint-Pierre les Nemours (18 logements neufs et acquis améliorés), Fontainebleau (28 logements), à Moret Loing-et Orvanne (18 collectifs et 3 pavillons neufs), à Beaumont en Gâtinais (15 logements dans une résidence intergénérationnelles en acquisition amélioration et 2 logements neufs) soit un total de 84 logements.

⁷⁴ Les équipements des pièces d'eau dont sols et peinture, la sécurisation des portes palières rendues coupe-feu, la réfection des halls et des montées d'escaliers, le remplacement des colonnes montantes dans les immeubles les plus anciens, l'entretien et/ou le remplacement des couvertures et toitures terrasses et la résidentialisation.

⁷⁵ Un montant de 36,1M€ vs 34,2 M€, en particulier en 2016 avec un dépassement de 15,2 % contre 4 % en 2014 et 2,3 % en 2015.

⁷⁶ Maîtrise d'ouvrage sociale.

⁷⁷ Plus précisément il est de 68 % sur Curie/Schweitzer ; de 84 % sur Cézanne et de 87 % sur Giono.

En 2019, les travaux de réhabilitation de la résidence pour personnes âgées « Les Plantagenêts » à Château-Landon (cf. 3.4.3.) se poursuivent tandis que débute la réhabilitation de 68 logements inscrits dans le projet de requalification de Bagneaux-sur-Loing.

Alors que la réhabilitation des 26 logements libérés par les sapeurs-pompiers du SDIS de Nemours et des 69 logements de Lorrez-le-Bocage devait débiter en 2020, l'Office la diffère jusqu'aux conclusions des études complémentaires rendues nécessaires par les difficultés⁷⁸ rencontrées depuis la programmation initiale. L'office précise, en phase contradictoire, qu'il prévoit de vendre les 26 logements de l'ancien SDIS. En lieu et place, l'organisme souhaite intensifier le programme de réhabilitation de Bagneaux-sur-Loing.

3.3.3 Démolitions

La seule opération de démolition réalisée en 2014⁷⁹ a concerné la dernière tranche prévue dans le PRU de Nemours portant sur les 78 logements de la tour Giono. Les opérations de démolition inscrites dans le PSP 2017-2023 s'inscrivent dans le programme de requalification de Bagneaux-sur-Loing. L'étude urbaine et technique incluse dans le dossier⁸⁰ de déclaration d'intention de démolir fourni aux services de l'État en 2018, prévoit la déconstruction de 2 bâtiments de 70 logements en 2023 après la livraison de la première tranche de reconstruction (en cours au moment du contrôle). Préalablement interviendra la démolition de 16 maisons individuelles jumelées du secteur 1 du quartier Fromoncourt, soit un total de 86 logements sur la période du PSP.

3.3.4 Maintenance du patrimoine

3.3.4.1 Entretien

La direction du patrimoine⁸¹ s'occupe du gros entretien (GE) des parties communes et des réhabilitations et assure également la rédaction des cahiers des charges et du suivi des sinistres dommage-ouvrage. Le service proximité rattaché à la direction de la clientèle est décentralisé en agence. Il s'occupe de l'entretien courant (EC) et du gros entretien (GE) des logements. Les programmes annuels de maintenances sont validés par le CA lors de la présentation du budget. Toutefois, la formalisation du plan d'entretien du patrimoine pluriannuel reste à finaliser au moment du contrôle (en lien avec les nouveaux outils acquis fin 2018 (cf. 3.2.2.)). Les travaux sont priorisés à partir de diagnostics du bâti régulièrement mis à jour. Depuis une dizaine d'année, la politique technique de l'Office vise à favoriser des interventions globales sur les gros composants de l'enveloppe des bâtiments et à privilégier des programmes de réhabilitation. Les remplacements de composants ponctuels (toitures terrasses, installations électriques, réseaux divers,) sont traités en dehors de toute démarche d'uniformisation car la spécificité du patrimoine ne le permet pas.

Cette organisation semble probante à l'aune du taux de satisfaction globale⁸² (88 %) recueilli lors de l'enquête de satisfaction des locataires 2017. Les points négatifs relèvent des problèmes de propreté liés pour l'essentiel aux incivilités de certains résidents. La satisfaction des locataires sur le logement dans son ensemble enregistre toutefois une baisse motivée par les besoins exprimés et non satisfaits a priori, en termes de changement de

⁷⁸ Délai de réflexion sur la configuration du projet de restructuration pur l'ancienne caserne en vue d'une cession le cas échéant et travaux à réaliser plus importants que la prévision pour les logements de Lorrez-le-Bocage.

⁷⁹ Prévue initialement en 2012.

⁸⁰ Conformément à la circulaire 2001-077 du 15 novembre 2001 relative à la démolition et au changement d'usage.

⁸¹ Dirigée par un ingénieur entouré de 3 techniciens conducteurs de travaux, d'un chargé d'opérations et d'une assistance de maîtrise d'ouvrage. Les 2 derniers peintres de la régie lui sont rattachés, ils assurent les travaux de maintenance (peinture des cages d'escaliers, vitrerie, effacement d'inscriptions pour l'essentiel) dans les parties communes des immeubles.

⁸² À comparer au taux de 79.6% pour l'ensemble des 44 bailleurs d'Île-de-France enquêtés par l'AORIF représentant 320 000 logements et au taux de satisfaction de 80.7% pour les bailleurs Seine et Marais).

revêtements de sols et de plomberie ce qui révèle un manque d'investissement sur ce point. Toutefois, le résultat de l'office reste globalement supérieur à la moyenne régionale.

Les dépenses de maintenance comprennent, outre les charges d'entretien courant (non récupérables sur charges locatives) et de gros entretien éligible ou non à la provision pour gros entretien (PGE), les changements de composants comptabilisés en immobilisations.

Evolution du coût d'intervention sur le parc locatif							
	En milliers d'euros						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	Cumul
Charges d'exploitation liées aux immeubles	134	181	123	148	141	147	874
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	175	264	257	401	389	316	1 802
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	388	513	366	382	521	919	3 089
= Coût de maintenance (exploitation) (1)	697	958	746	931	1 051	1 382	5 765
+ Additions et remplacements de composants (investissement)	-	481	816	595	666	359	2 917
= Coût total d'intervention sur le parc (2)	697	1 439	1 562	1 526	1 717	1 741	8 682
Nombre de logements et foyers gérés (3)	2222	2 210	2 303	2 239	2 238	2 438	
Coût de maintenance au logement en € (4) = (1)/(3)	314	434	324	416	470		
Valeur de référence	698	739	759	730	774		
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	314	651	678	682	767		
Valeurs de référence	1082	1 036	1 027	1 170	1 209		

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019 et données 2018 transmises par l'organisme - Avril 2019

Sur l'ensemble de la période, l'effort de maintenance s'est élevé à près de 8,7 M€ dont 5,8 M€ (66,7 %) dépenses d'entretien des biens immobiliers imputées sur le budget d'exploitation, le solde de 2,9 M€ (33,3 %) en dépenses d'investissement. Le poste « Coût total d'intervention sur le parc locatif » enregistre une progression qui prend essentiellement en compte le saut quantitatif intervenu en 2014 à la suite de l'intégration des additions et remplacements de composants. Le niveau des dépenses de maintenance très inférieur aux valeurs de référence des OPH d'Île de France qu'il s'agisse des coûts de maintenance d'exploitation ou d'intervention globale montre que l'Office limite ses travaux d'exploitation et immobilisés pour maintenir une performance d'exploitation et une situation financière correcte. L'organisme justifie ce constat en soulignant qu'à la suite de l'opération ANRU, une part très conséquente du patrimoine est déjà réhabilitée (cf. supra) et ne justifie plus de travaux. Au surplus, il indique que le budget consacré à la remise en état des logements à la relocation est de l'ordre de 3 000 € par logement de nature à maintenir l'attractivité du parc.

3.3.4.2 Exploitation

VLH ne dispose pas de contrat multi-services mais de contrats d'entretien distincts par domaine permettant notamment de satisfaire à l'obligation d'allotissement. Les contrôles de prestations sont majoritairement assurés par les gardiens d'immeubles que ce soit en parties communes ou en milieu occupé, lesquels vérifient également la bonne réalisation des prestations de ménage⁸³ tous les 15 jours. Les contrats d'exploitation (chauffage, ascenseurs aires de jeux, portes de garages) font l'objet d'un suivi et des renouvellements nécessaires, les travaux de mise aux normes du parc d'ascenseurs (27) terminés en 2018, d'un appel d'offres en 2015. En matière d'innovation et de recherche d'économies, VLH a déployé en 2016, sur l'ensemble des appartements du Mont Saint-Martin à Nemours, de nouveaux compteurs d'eau permettant d'assurer un relevé de la consommation des locataires en temps réel. Par cette action, l'organisme poursuivait un double objectif : simplifier le dispositif de relevé des consommations en évitant les erreurs et arrêter le système de provision et de régularisation de ce poste de charges, la consommation d'eau étant transmise en temps réel.

⁸³ Supervisé une fois par mois par le chef du secteur qui rencontre le prestataire dans le cadre d'une réunion de suivi tous les trois mois.

La politique de l'office en matière de remise en état des logements avant relocation est liée à sa recherche permanente d'attractivité du patrimoine et aux réhabilitations effectuées ou prévues. La remise en état du logement tient compte du classement de l'immeuble dans l'une des 4 catégories⁸⁴ de la classification CUS. Les travaux de sécurité (contrôle ou mise aux normes électriques) et le remplacement d'équipements sont privilégiés, une enveloppe théorique de 3 000 € par logement est dédiée à cette action. Les embellissements restent majoritairement à la charge des locataires entrants ce qui peut s'avérer préjudiciable dans la mesure où ce type d'accompagnement participe à réduire la vacance (par le biais de bons travaux remis aux entrants par exemple).

3.3.5 Sécurité dans le parc

Les diagnostics amiante pour les parties privatives n'ont pas été étendus à l'ensemble du patrimoine (articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du code de santé publique).

L'organisme a réalisé en totalité des DTA, répondant aux obligations de prévention du risque d'amiante sur ce point. Les DAPP sont réalisées dans les logements de 16 groupes avant travaux, pour les autres, ces interventions ne sont réalisées qu'avant chaque relocation. Les logements de l'organisme ne sont pas concernés par le risque d'exposition au plomb de ses locataires. Le contrôle du parc d'ascenseurs s'effectue régulièrement conformément aux termes du contrat de maintenance, tout comme celui des dispositifs automatiques des portes de garages (cf. supra). Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) ont été installés en 2016.

3.4 EXERCICE DE LA FONCTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

3.4.1 Fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage

La direction du développement, composée de 4 personnes offrant des profils professionnels adaptés⁸⁵ dispose d'attributions élargies : elle assure l'intégralité des tâches relatives à la production nouvelle, depuis la prospection et la préféabilité à la livraison, y compris le suivi de l'opération pendant la période de la garantie de parfait achèvement conjointement avec les équipes de la proximité ainsi que la sollicitation et l'obtention⁸⁶ des accords financiers, la perception des acomptes relatifs aux recettes nécessaires au financement de l'opération, la mise au point, la production et l'envoi des conventions aux services de l'État.

La direction du développement travaille en étroite collaboration avec les directions de la clientèle et du patrimoine. Elle réalise les simulations nécessaires aux calculs de l'équilibre des opérations en lien avec la direction du patrimoine en utilisant les progiciels CALPLUS et LEON. Les constructions neuves sont certifiées « NF Habitat HQE », et labélisées THPE (RT2012 -20% de consommation d'énergie primaire).

VLH recourt à la VEFA à proportion de 65 % à 70 % de ses besoins. Les promoteurs ayant des difficultés à commercialiser leurs programmes en accession à la propriété contactent régulièrement VLH ce qui lui permet de s'implanter dans des secteurs réputés moins faciles d'accès du fait de la cherté du foncier. VLH vient d'acquérir en usufruit social, deux programmes « en prêt locatif social » à Fontainebleau, l'un de 41 logements et l'autre de 28 qui vont être proposés à la location pendant 15 ans. Pour les opérations en VEFA achetées

⁸⁴ De 755 € pour la catégorie A à 3018€ pour la catégorie D avec une marge de plus ou moins 30 % en fonction de la taille du logement laissée à l'appréciation du responsable de l'état des lieux et du responsable d'agence.

⁸⁵ La directrice du développement de formation architecte, un conducteur de chantier de formation ingénieur généraliste option Génie Civil et bâtiments à Energie positive, une juriste spécialisée dans la commande publique et les aspects juridiques et financiers du montage d'opérations immobilière ainsi qu'une assistante à maîtrise d'ouvrage aguerrie au milieu du logement social.

⁸⁶ À l'exception des prêts qui relèvent de la Direction Administrative et Financière à partir de la saisie initiale sur la base Caisse des dépôts et Consignation des caractéristiques des prêts.

dans le cadre d'un permis groupé, le travail partenarial avec le promoteur intervient très en amont de l'opération. Le cahier des charges de VLH lui est alors imposé ce qui permet à l'office de valider des éléments techniques⁸⁷ du programme lors des négociations préalables à la signature des contrats.

3.4.2 Engagement et suivi d'opérations

Les nouveaux programmes retenus sur proposition du comité de direction sont présentés aux administrateurs dès lors qu'ils répondent à un ensemble de critères cumulatifs⁸⁸ en particulier, le nouveau programme ne doit pas être situé à plus d'une heure du siège de l'office en vue de garantir une gestion ultérieure de qualité. Les opérations de réhabilitations répondent aux mêmes critères d'exigence que les opérations neuves, notamment l'intégration systématique des problématiques thermiques, afin de compenser pour partie les augmentations de loyers liées aux travaux. Les réhabilitations récentes sont certifiées BBC Effinergie. Les nouvelles opportunités foncières ou d'opérations sont présentées en comité de direction chaque mois.

L'étude⁸⁹ des modalités de montage technique et financier de 3 opérations est intervenue sur la base des documents transmis par l'Office pour le contrôle approfondi de 2 opérations en neuf : « Les Coquelicots » à Nemours réalisée en maîtrise d'ouvrage directe livrée en 2016 (ANRU) et « Avenue de Sens » à Moret-Loing-Orvanne acquis en VEFA livrée en 2015 ainsi qu'une opération de restructuration et réaménagement « Clos Les Gâtines » (ANRU hors site) dans la commune précitée. La synthèse de l'analyse est présentée en annexe 5.4.

Aucune irrégularité n'a été détectée en matière d'application des règles de la commande publique⁹⁰. Les montages financiers présentent un format assez classique de financement. Le volume de fonds propres injectés dans ces opérations s'avère supérieur dans tous les cas à la moyenne théorique citée par l'office de 5 % en neuf (8,4 % sur l'opération VEFA et 15,7 % sur celle réalisée en maîtrise d'ouvrage directe) et de celle de 10 % à 15 % en acquisition-amélioration (37,3 % pour l'opération « le clos Gâtines). En l'espèce, le surcoût observé sur cette opération s'explique selon l'organisme, par les difficultés techniques rencontrées notamment le traitement des sols, la reprise intégrale d'un plancher et les contraintes architecturales imposées par l'Architecte des Bâtiments de France. Ces dépassements ont conduit l'office à mobiliser un montant de fonds propres très important pour ne pas augmenter le volume de l'emprunt et respecter l'équilibre de l'opération. Ramenée au logement, cette opération revient à 181 k€ contre 170 k€ en neuf pour la résidence « les Coquelicots » et 183 k€ pour l'opération en VEFA.

Les coûts de production en neuf ressortent respectivement à 2 351 € au m² habitable à Nevers et 2 268 € en VEFA à Écuellles, représentant des valeurs assez conformes aux coûts de production observés en région Île-de-France⁹¹.

Le prix de revient de l'opération d'acquisition-amélioration de 6 logements ressort à 3 415 € au m² habitable, ce qui apparaît très élevé et en l'occurrence atypique. Il s'agit d'une restructuration complète du bâti, avec des

⁸⁷ Implantation des bâtiments, aspect général des façades, plans des cellules logements, surfaces et dispositions développées ainsi que les matériaux.

⁸⁸ La qualité architecture et urbaine, la bonne organisation des plans de logements, la compatibilité financière des équilibres prévisionnels d'exploitation avec les capacités de VLH, l'intérêt de l'emplacement déterminé (commune en déficit de logements sociaux, intérêt de la commune pour le programme, renforcement de l'implantation existante de Val du Loing) et la cohérence du programme avec la commune d'accueil tant en termes de contenu qu'en de taille.

⁸⁹ L'Agence cherche à apprécier la maîtrise de l'ensemble du processus de production (conception, suivi, livraison, commercialisation), les conditions d'équilibres financiers et la conformité des pratiques aux principes fondamentaux de la commande publique.

⁹⁰ Le formalisme de la commande est respecté : l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, cahier des clauses administratives particulières (CCAP), cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et actes d'engagement sont présents.

⁹¹ Source : Focus d'expert publication Groupe CDC. Le prix moyen au m² habitable est compris dans une fourchette de 2 662 € et 3 247 € en Seine-et-Marne. Sur le seul poste de la construction, cette fourchette est bornée entre 1 545 € et 2 933 €, le coût observé s'élève à 1 800 € en VEFA et de 1 825 € en maîtrise d'ouvrage directe.

contraintes architecturales extrêmement lourdes. Ayant bénéficié de subventions et de prêts conventionnés, cette opération a nécessité plus de 30 % de fonds propres (plus de 330 k€) de la part de l'office. L'Agence s'interroge, en termes d'opportunité, sur le niveau d'investissement de cette opération.

L'organisme précise, en phase contradictoire, que cette opération a permis dans le cadre du PNRU de répondre à la nécessité de finaliser la liste des sites de reconstitution de l'offre locative demandée par l'ANRU. L'achat de cet immeuble présentait pour l'office des défauts bien identifiés dès l'origine tels que le changement d'usage d'une partie de l'immeuble, une situation excentrée en zone très détendue, l'exigence par la commune propriétaire du bâtiment d'une cession à titre onéreux sans versement d'aide au financement en retour, un bâtiment relevant de la réglementation des architectes des bâtiments de France, le caractère ancien et en état de vétusté, une capacité de création de logements limitée à 6 qui allait renchérir les coûts. L'office ne disposait alors d'aucune alternative.

3.4.3 Vente de logements à l'unité

Dans le cadre de la CUS, VLH s'était engagé à mener une politique de vente limitée d'un logement individuel par an au locataire occupant dès lors que celui-ci en faisait la demande et présentait la solvabilité nécessaire pour l'acquérir. Le CA fixait chaque année une liste de logements proposés à la vente, des pavillons situés au sein du QPV Mont Saint-Martin⁹² à Nemours. Conformément à la réglementation, l'office requérait une évaluation de France Domaine afin de déterminer le prix de cession qu'il complétait par une évaluation émanant d'une agence immobilière locale. Dorénavant, l'estimation de France Domaines n'étant plus obligatoire, les délibérations du CA se fondent sur les seules fourchettes d'estimation issues des professionnels immobiliers. Dans le cadre du PSP 2017-2023, VLH souhaite mettre en place une politique de vente plus systématique d'offre relayée par des supports de communication, bien que l'expérience lui manque en la matière. Le périmètre des pavillons mis en vente s'est élargi à la commune de Bagneaux-sur-Loing.

Seuls 3 pavillons ont été vendus au prix fixé par les domaines sans travaux préalables pour un montant global de 448,5 k€, dégageant une plus-value de 309,4 k€ une fois déduite la valeur nette comptable.

Etat détaillé des ventes de logements aux locataires de 2014 à 2018

Référence interne	Nature du logement	Date de mise en location	Date de cession	Valeur initiale	Valeur nette comptable	Prix de cession	Plus-value
0081 81 0021	Pavillon rue de Chrelles Nemours	01/09/1990	15/10/2014	90 681	52 225	155 000	102 775
0081 81 0018	Pavillon rue de Chrelles Nemours	30/06/1990	20/06/2015	85 821	51 575	135 500	83 925
0081 81 0001	Pavillon rue Emile Zola Nemours	01/01/1995	04/12/2017	66 039	36 349	158 000	122 651
				242 541	139 149	448 500	309 351

Sources : données transmises par l'organisme - Avril 2019

VLH ne vend pas en bloc son patrimoine à d'autres bailleurs mais au contraire se positionne en qualité d'acheteur. Des démarches de mise en vente sont désormais entreprises notamment auprès de l'Opérateur National de Vente Hlm Action Logement.

3.4.4 Accession sociale

VLH souhaite s'engager dans le domaine de l'accession sociale. Sollicité par les promoteurs intervenant sur son secteur d'implantation considéré par ces professionnels comme le nouveau périmètre francilien en développement, l'office entend réaliser ses propres programmes. Pour ce faire, VLH souhaite distinguer l'exercice de la promotion de celui de son activité traditionnelle du locatif social. L'Office a pour projet de se doter d'un outil dédié, filialisé de statut coopératif.

⁹² Logements situés rue César Franck (7), rue Émile Zola (8), rue de Chrelles (5) à Nemours.

Le CA du 26 mars 2019 s'est prononcé en faveur de la création d'une telle structure afin d'élargir son champ d'activités dès 2020. Des formations sont d'ailleurs dispensées au personnel dans ce domaine.

La faisabilité d'un tel projet n'a pas été étudiée à ce stade.

3.5 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office s'est accru et diversifié tant à Nemours en capitalisant les effets très bénéfiques en termes d'attractivité de l'opération ANRU du quartier QPV du Mont Saint-Martin, que dans les communes du sud Seine et Marne et du sud Essonne où VLH conforte et étend sa présence en produisant des logements répondant aux nouveaux standards qualitatifs en matière d'économie d'énergie notamment.

Sa capacité de production confortée grâce à l'installation en 2014 d'une direction dédiée au développement disposant d'attributions étendues lui a permis d'accroître sa production propre en plus du recours à la VEFA qui assure encore un volume de l'ordre de 70 % des livraisons nouvelles.

Le nouveau PSP 2017-2023 doté d'une enveloppe de 21 M€ auquel s'ajoute les renouvellements de composants (6 M€ sur 10 ans) s'avère bien moins ambitieux tant en matière technique que financière que le programme précédent consacré à l'opération ANRU du Mont Saint-Martin. Il prévoit la réhabilitation des deux quartiers d'habitat social de Fromenceau et Praillons à Bagneaux-sur-Loing en vue d'en restaurer l'attractivité et le développement du patrimoine par la production de nouveaux logements, une volonté prépondérante de l'office qui s'exerce au détriment de la maintenance du parc existant. La projection financière prévisionnelle pose de nombreuses interrogations, la faisabilité du PSP n'est pas démontrée, et il appartient à l'office de concentrer au maximum ses efforts, dans un contexte financier très contraint, sur la mise à niveau du patrimoine existant.

4. ANALYSE FINANCIERE

La Direction « Administration et Finances » est composée du service comptable (3 personnes dont une responsable comptable), du service Marchés (un responsable juridique des achats et 2 collaboratrices gestionnaires), du responsable informatique, du responsable de la communication, d'une chargée du personnel ainsi que de l'assistante de direction dont la fonction est partagée avec la direction générale. Ces personnels présentent un profil adapté aux missions confiées.

Un rapport d'orientation budgétaire est présenté au CA de décembre. VLH ne dispose pas d'une comptabilité analytique dans son système d'information, mais sa mise en place est en cours.

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a examiné la comptabilité des exercices 2013 à 2017 validés par le CA de l'Office à la date du contrôle. Le contrôle s'est intéressé à la performance d'exploitation et la rentabilité de l'organisme, et étudié sa structure financière, y compris à terminaison des opérations. La consultation des comptes annuels 2018 disponibles sur la base Harmonia (mais non contrôlés par l'Agence) livre les principaux agrégats relatifs à l'exploitation et à la solidité financière de l'organisme inclus pour information dans ce rapport.

Le passage à la comptabilité commerciale s'est opéré le 1^{er} janvier 2017. Depuis lors, un commissaire⁹³ aux comptes (CAC) assure la certification des comptes annuels, sa nomination pour la période 2017-2023 n'appelle pas de remarque.

Lors de sa première mission d'audit, le CAC a fait procéder à la révision de certaines écritures portant sur l'enregistrement des subventions et les immobilisations lesquelles ont mouvementé en contrepartie les comptes de charges et de produits exceptionnels. Cette mesure s'inscrit dans le cadre du passage de la comptabilité publique de trésorerie à la comptabilité privée d'engagement. Par suite, le CAC a certifié les comptes avec une observation sur l'impact des ajustements réalisés, le risque d'anomalie significative demeurant toutefois circonscrit aux postes d'immobilisations, de subventions d'investissement et d'emprunts.

L'ensemble des ratios présentés dans l'analyse financière est comparé aux valeurs des organismes de statut OPH de la région Île-de-France.

4.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

4.2.1 Formation de l'excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE), est le premier indicateur financier pour apprécier la performance d'exploitation. Il représente le « cash-flow⁹⁴ » tiré de l'exploitation avant de prendre en compte les impacts de son mode de financement.

Formation de l'excédent brut d'exploitation					
	En milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	7 943	8 661	9 040	9 851	10 286
Ecart de récupération de charges locatives	- 330	- 49	- 840	- 75	- 464
Produits des activités annexes	3				1
Chiffres d'affaires	7 616	8 613	8 199	9 776	9 823
Marge sur activités de promotion	-	-	-	-	-
Production immobilisée (hors conduite d'opérations)					
Produits des activités	7 616	8 613	8 199	9 776	9 823
Coût personnel (hors régie)	- 1 660	- 1 912	- 2 020	- 2 300	- 2 568
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 007	- 1 006	- 1 007	- 1 152	- 1 124
Coût de gestion	- 2 667	- 2 918	- 3 027	- 3 451	- 3 692
Charges de maintenance (y.c. régie)	- 697	- 958	- 747	- 931	- 1 051
Cotisations CGLLS			- 50	- 86	- 13
Taxe foncière sur les propriétés bâties	- 958	- 960	- 991	- 1 000	- 1 076
Créances irrécouvrables	- 52	- 41	- 170	- 336	- 116
Excédent brut d'exploitation	3 242	3 735	3 214	3 972	3 875
<i>En % des produits d'activités</i>	<i>42,57%</i>	<i>43,37%</i>	<i>39,20%</i>	<i>40,63%</i>	<i>39,45%</i>

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

Entre 2013 et 2017, l'augmentation des loyers de 2 343 k€ (de 7 943 k€ à 10 286 k€) atteint 29,5 % représentant un taux de croissance annuel moyen de 5,9 % qui traduit l'incidence de la mise en service nette de 172 logements ainsi que la révision des loyers à la suite à la réhabilitation des logements de 5 % auxquels s'ajoutent l'IRL ainsi que celle des loyers à la relocation. L'écart de récupération sur charges locatives conduit

⁹³ Délibération du CA du 28 mars 2017 nommant le Cabinet KPMG (titulaire) pour une durée de six ans après consultation publique conformément aux articles R.423-27 du CCH et L. 823.-3 du code de commerce.

⁹⁴ Cette ressource permet de maintenir l'outil de production, de le développer et de rémunérer les capitaux engagés (capitaux propres et les capitaux empruntés).

à minorer le chiffre d'affaires de manière conséquente certaines années (9,3 % en 2015). Les produits d'activités reprennent strictement le montant du chiffre d'affaires, s'agissant d'un organisme mono-activité.

Sur ceux-ci se défalquent les coûts de gestion et autres charges dont les coûts de maintenance en progression mais d'un niveau bas en regard des standards (cf. 3.3.4). La taxe foncière (+ 12,3 % sur la période) dont le montant annuel s'avère également modéré compte tenu de l'implantation et de la structure du patrimoine et les créances locatives irrécouvrables dont l'évolution fluctue en fonction des décisions⁹⁵ prises en matière de gestion des impayés.

Dans ce contexte, le volume des coûts de gestion pèse particulièrement sur l'EBE qui observe une évolution similaire aux produits des activités, avec un léger tassement par rapport à ces mêmes produits : 42,57 % en 2013, 39,20 % en 2015, 39,45 % en 2017.

4.2.2 Structure et évolution des coûts de gestion

Les coûts de gestion ont fortement augmenté, notamment en 2016 et 2017, et atteignent un niveau trop important. L'Office est invité à préciser les mesures d'économies de gestion envisagées.

Pour apprécier le niveau atteint par les coûts de gestion, l'Agence retient le coût de gestion normalisé⁹⁶.

Sur la période, l'évolution des coûts de personnel enregistre une augmentation de 54,7 % en passant de 1 660 k€ à 2 568 k€, soit un taux de croissance annuel moyen de 9,1 % et les autres charges externes de 11,6 % en passant de 1 007 k€ en 2013 à 1 124 k€ en 2017. En conséquence, le coût de gestion locatif normalisé atteint 3 692 k€ en 2017 contre 2 667 k€ en 2013 ce qui représente un accroissement de 38,4 %.

⁹⁵ Le contrôle ne porte pas sur le volet politique sociale et gestion locative à l'exception de la thématique vacance locative.

⁹⁶ Le coût de gestion est appréhendé comme un coût à condition normale d'exploitation, comprenant les charges d'exploitation non récupérables, les impôts et les taxes, mais excluant les charges de maintenance, les charges récupérées, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS.

Coût de gestion normalisé au logement en euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel	2 041	2 116	2 231	2 396	2 672
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 380	- 204	- 211	- 97	- 104
Coût de personnel en k€ (1)	1 660	1 912	2 020	2 300	2 568
Achats non stockés de matériel et fournitures	147	116	113	107	129
Primes d'assurances	214	221	224	132	148
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	254	166	250	491	188
Publicité, publications, relations publiques	63	82	82	87	97
Déplacements, missions et réceptions	41	43	44	53	61
Redevances de sous-traitance générale	0	7	0	0	0
Autres services extérieurs	266	344	400	341	453
Déduction pour cotisations CGLLS			- 50	- 86	- 13
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS			- 80		
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	22	27	24	24	55
Redevances et charges diverses de gestion courante				2	4
Autrescharges externes en k€ (2)	1 007	1 006	1 007	1 152	1 124
Coût de gestion normalisé en k€ (3) = (1)+(2)	2 667	2 918	3 027	3 451	3 692
Valeur de référence	1 204	1 279	1 226	1 294	1 299
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 222	2 210	2 303	2 239	2 238
Coût de gestion normalisé en € par logement (3)/(4)	1 200	1 320	1 314	1 542	1 649
Valeurs de référence	1 204	1 279	1 226	1 294	1 299
Loyers en k€ (5)	7 943	8 661	9 040	9 851	10 286
Coût de gestion normalisé / loyers en % (3)/(5)	33,58%	33,69%	33,48%	35,04%	35,89%
Valeurs de référence	26,98%	27,98%	26,94%	27,72%	27,84%
Coût de personnel normalisé / Loyers en % (1)/(5)	20,90%	22,08%	22,35%	23,35%	24,97%
Valeurs de référence	18,27%	18,53%	18,21%	18,64%	19,33%
Coût des autres charges normalisé / Loyers en % (2)/(5)	12,68%	11,61%	11,13%	11,69%	10,92%
Valeurs de référence	9,22%	9,60%	8,53%	8,68%	8,54%

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

Dans ce contexte, le coût de gestion normalisé est structurellement supérieur aux valeurs de référence (1 649 € en 2017 contre 1 299 € pour la valeur de référence). Ainsi, en 2017, il représente par rapport aux loyers, 35,89 % contre 27,84 % ; le coût de personnel normalisé atteint 24,97 % contre 19,33 % et le coût des autres charges normalisé, 10,92 % contre 8,54 %.

Déduction faite des coûts internes immobilisés (production de l'investissement), les charges de personnels passent de 1 660 milliers d'euros en 2013 à 2 568 milliers d'euros en 2017.

Cette situation limite les marges de manœuvre de l'Office dans l'allocation de ses ressources au bénéfice de la maintenance du parc locatif. Pourtant, cette préoccupation est bien présente dans les débats de la gouvernance, les comptes rendus du CA relèvent avec constance l'importance de cet impératif⁹⁷, sans qu'il ne soit suivi d'effet en gestion.

VLH justifie ce constat par le choix stratégique opéré en faveur du développement depuis plusieurs années en vue d'atteindre une taille suffisante pour continuer à faire face à ses obligations, ce qui a nécessité des recrutements, et la mise en place de l'intéressement pour le personnel de l'office.

L'Agence constate que l'accroissement du coût de gestion normalisé (+38,4 % entre 2013 et 2017) est très nettement supérieur à celui du patrimoine sur la même période (l'activité de développement représente une

⁹⁷ « Les économies d'échelle ne peuvent être réalisées que dans la mesure où les charges de fonctionnement et de structure incompressibles n'augmentent pas. En phase de forte mobilisation d'investissement locatif, les opérations nouvelles permettent de rentabiliser la structure qui peut rester sensiblement la même, malgré une augmentation du nombre de logements. La masse des loyers est augmentée par les livraisons qui alimentent le potentiel financier que l'on peut utiliser à son tour, sur le parc existant ».

augmentation supérieure à 10 % du parc sur la période, ramenée à une croissance nette de 7,55 % déduction faite des sorties de patrimoine – démolitions et ventes). Cette décorrélation entre les deux trajectoires amène à considérer que l'office anticipe un développement ultérieur significatif, que l'Agence considère pourtant comme hypothétique compte tenu des contraintes financières auxquelles il doit faire face (cf. 3.2.3).

Plusieurs remarques sont faites par VLH en phase contradictoire qui rappelle qu'au démarrage de l'opération ANRU, son effectif comportait 46 personnes pour 2 300 logements pour assurer la conformité avec le standard demandé par la convention ANRU. Ainsi, entre 2008 et 2013, l'office a renforcé ses équipes condition sine qua non pour l'obtention des subventions ANRU.

La masse salariale, qui s'est avérée nécessaire pour mener à bien le projet PNRU d'une grande ampleur rapportée à la taille de l'organisme, devrait être régulée lors des 10 prochaines années compte tenu du non-remplacement des 16 départs à la retraite prévus. A ce titre, l'office indique que 26,4 % des effectifs de VLH ont plus de 55 ans ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les besoins en personnel à l'évolution de l'activité.

L'office souligne par ailleurs que ses ratios salariaux s'inscrivent légèrement en-deçà de ceux cités dans le rapport de branche des organismes comparables et dépassent seulement de 62 €/an la moyenne nationale de 970 € par logement.

VLH indique qu'aucun des salaires versés ne dépasse le salaire de base brut médian, la masse salariale plus élevée s'expliquant par un ratio d'effectif pour 1 000 logements supérieur à la moyenne des autres organismes de la même tranche pendant la période du projet ANRU.

4.2.3 Formation du résultat net

Formation du résultat net					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Excédent brut d'exploitation	3 242	3 735	3 214	3 972	3 875
+/- Solde provisions d'exploitation	- 2 175	- 1 663	- 2 381	- 950	- 3 405
Résultat d'exploitation	1 067	2 072	1 354	2 264	470
Taux de marge opérationnelle	14,01%	24,05%	16,51%	23,15%	4,79%
<i>Valeur de référence</i>	<i>15,18%</i>	<i>14,60%</i>	<i>13,61%</i>	<i>12,19%</i>	<i>10,23%</i>
Résultat financier dont charges d'intérêts locatifs	- 1 395	- 1 558	- 1 578	- 1 426	- 1 430
Résultat courant	- 328	514	- 224	838	- 960
Résultat exceptionnel	59	372	1 089	157	2 214
Résultat net de l'exercice avant et après impôt	- 269	886	864	995	1 254

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

L'évolution erratique du résultat d'exploitation⁹⁸ résulte principalement du volume du solde des provisions d'exploitation (hormis 2013 et 2015 où l'EBE atteignait un niveau inférieur). L'exercice 2017 atteint un point bas à 470 k€ car le volume du solde négatif précité intègre un complément de dotations aux amortissements de 2040 K€ lié aux ajustements pratiqués sur les immobilisations en cours (cf. 4.1.). Si le taux de marge opérationnelle⁹⁹ varie fortement, son niveau permet d'assurer la pérennité de l'activité de l'office, la situation enregistrée en 2017 étant liée à une situation particulière.

⁹⁸ Le résultat d'exploitation ne tient compte que de l'activité récurrente. Il est donc comparable d'un organisme car les écarts dus à certains choix de fonctionnement sont gommés.

⁹⁹ La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) désigne le ratio entre le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation, sans prendre en compte le résultat financier, ni les impôts ni les événements exceptionnels. Cette mesure permet de déterminer si l'organisme dégage

Le résultat financier est structurellement déficitaire compte tenu du volume des intérêts d'emprunts locatifs en regard des produits de placement., corollaire du niveau d'endettement propre à l'activité de bailleur social. Consécutivement, le résultat courant des exercices 2013, 2015 et 2017 enregistrent une perte en particulier la dernière année (960 k€).

Le résultat exceptionnel très fluctuant par nature atteint 2 214 k€ en 2017 confortant fortement le résultat net comptable à l'instar de celui de 2015. La hausse significative du résultat exceptionnel en 2017 s'explique pour l'essentiel par les régularisations et reprises effectuées dans le cadre du transfert de comptabilité. Les charges exceptionnelles (2 908 k€) intègrent notamment 2 003 k€ d'opérations diverses relatives aux rectifications des erreurs sur le cycle subvention et 650 k€ d'amortissement exceptionnel sur les immobilisations en cours tandis que les produits exceptionnels (5 122 k€) recouvrent notamment 1 776 k€ de dégrèvements d'impôts au titre de la taxe foncière 2014 et 2015, et 1 413 k€ d'opérations diverses relatives aux récritures de rectification de la gestion précédente sur le cycle des immobilisations. Le résultat exceptionnel de la période étudiée inclut les produits et charges afférents aux cessions de logements (§ 2.5.1.) lesquels livrent une plus-value brute de 102 k€ en 2014, 84 k€ en 2015 et 123 k€ en 2017.

Le résultat net comptable 2017, en progression par rapport aux exercices précédents grâce à l'abondement du résultat exceptionnel, atteint 1 254 k€.

4.3 MODE DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

4.3.1 Formation de la capacité d'autofinancement et de l'autofinancement net HLM

Formation de l'autofinancement net HLM					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement courante	1 894	2 815	3 128	3 357	3 335
Valeur en pourcentage	24,86%	32,68%	38,15%	34,34%	33,94%
Valeurs de référence	27,08%	31,80%	31,35%	31,94%	31,16%
Capacité d'autofinancement brute	964	2 527	3 189	3 207	4 403
Remboursement des emprunts locatifs	767	1 579	1 823	2 064	3 135
Autofinancement net Hlm (a)	197	948	1 366	1 143	1 269
	2,59%	11,09%	16,66%	11,69%	12,92%
<i>Valeurs de référence</i>	10,71%	11,12%	11,68%	11,64%	11,68%
Total des produits financiers (Cpte 76) (b)	28	7	-	40	40
Total des produits d'activité (Cpte 70 ('c)	11 266	12 478	12 556	13 300	13 580
Charges récupérées (Cpte 703° (d)	3 320	3 817	3 516	3 449	3 293
Dénomination du ratio d'autofinancement net Hlm (e) : ((b+c-d)	7 974	8 668	9 040	9 891	10 327
Ratio d'autofinancement net hlm (en %) : (a)/(e)	2,47%	10,94%	15,11%	11,56%	12,29%
<i>Valeurs de référence</i>	10,34%	11,41%	11,52%	10,37%	11,12%

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

Les ressources internes générées par l'activité de l'organisme lui permettent d'assurer son exploitation et de dégager un autofinancement net hlm satisfaisant.

La capacité d'autofinancement (CAF), indicateur de l'activité révèle le flux potentiel de trésorerie de l'organisme, c'est-à-dire les ressources brutes générées par son activité dont il dispose en fin d'exercice. En l'occurrence, la CAF courante (hors flux exceptionnels) et la CAF brute progressent régulièrement alors que l'EBE augmente peu. L'augmentation des produits locatifs n'explique que pour partie cette évolution générée par plusieurs

une marge sur chaque produit ou service vendu ou s'il produit à perte.

éléments dont les dégrèvements de TFPB. La progression pourrait se révéler plus importante avec une meilleure maîtrise des charges d'exploitation.

Pour apprécier l'évolution de l'autofinancement net sur l'ensemble de la période à méthode constante, les modalités introduites par l'arrêté du 10 décembre 2014 et le décret du 7 octobre 2014 ont été appliquées à l'exercice 2013. Dans ce cas, l'autofinancement net ressort à 197 k€ (2,59 %) au lieu de 338¹⁰⁰ k€ (4,30 %).

L'autofinancement net Hlm atteint 1 269 k€ en 2017 représentant 12,92 % du chiffre d'affaire (CA) contre 1 143 k€ (11,69 %) en 2016 et 197 k€ (2,59 %) en 2013. À partir de 2014, cet agrégat s'inscrit dans la médiane de référence, voire lui est même supérieur (2015 et 2017). L'augmentation des emprunts locatifs en 2017 est compensée par l'augmentation de la CAF brute (cf. supra).

En 2018, la performance d'exploitation se dégrade : l'EBE régresse (32,85 % sur CA) du fait de l'augmentation cumulée des coûts de gestion (nouvelle augmentation d'un point) et des coûts de maintenance qui progressent pour respecter les besoins de maintenance. La CAF brute de 3 464 k€ équivaut à 32,37 % du CA contre 4 403 k€ en 2017. Le résultat net comptable de 99,85 K€ (2 214 k€ en 2017) ne représente plus que 0,93 % du CA. L'autofinancement net Hlm de 74,33 k€ s'établit à 0,69 % contre 12,92 % en 2017.

En phase contradictoire, VLH souligne que la perte d'autofinancement s'explique avant tout par la RLS (380 000 €), l'augmentation de la cotisation CGLLS (310 230€) auxquels s'ajoute l'incidence du passage du taux de TVA de 5.5 % à celui de 10 % qui représente 1 M€ de perte de résultat sur l'année 2018 par rapport à 2017.

4.3.2 Financement des investissements par l'analyse des flux de trésorerie

Analyse des flux de trésorerie						
	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	964	2 527	3 189	3 207	4 403	14 290
Produits des cessions d'éléments d'actif	-	155	642	-	158	955
CAF Globale	964	2 682	3 831	3 207	4 561	15 246
Subventions d'investissement	2 474	3 843	5 305	1 547	4 614	17 782
Variation capitaux propres (a)	3 438	6 524	9 136	4 754	9 175	33 028
Emprunts encaissés dont crédits relais	8 499	22 634	9 668	14 328	7 994	63 122
Emprunts remboursés (à l'échéance et par anticipation)	1 180	1 619	1 824	2 064	3 466	10 153
Remboursement crédits relais	196	15	23	27	-	260
Écart bilan Endettement	- 10	- 0	- 0	11	62	64
Variation de d'endettement (b)	7 132	21 000	7 822	12 227	4 466	52 647
Variation des ressources durables (c) = (a) + (b)	10 570	27 525	16 958	16 981	13 641	85 675
Foncier	-	-	2 347	3	0	2 350
Investissement sur bâti existant et nouveau	26 910	13 927	17 210	10 866	11 824	80 737
Additions et remplacements de composants	-	59	406	259	311	1 036
Autres investissements (hors logements locatifs)	- 380	7	147	- 110	192	- 144
Investissements réalisés (d)	26 530	13 993	20 111	11 018	12 327	83 979
Variation des immobilisations financières (E)	-	-	-	-	-	-
Variation du FRNG (f) = (c) - (d) - (e)	-	12 994	- 1 036	6 176	- 260	17 874

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

Sur la période 2013-2017, l'office a dégagé une capacité d'autofinancement cumulée de 14,3 M€ qui s'est révélée suffisante pour rembourser le capital de la dette locative, dont le montant cumulé a atteint 9,4 M€ (cf. 4.3.3.).

Les capitaux propres se sont accrus de 33 M€, pendant que le poids de l'endettement a augmenté de +52,6 M€.

¹⁰⁰ Pour mémoire, l'autofinancement net Hlm 2012 s'élevait à 1 098 k€ (états réglementaires 2013 année N-1 Harmonia).

Le produit des subventions (17,8 M€) constitue enfin un apport de ressources complémentaire significatif. Au final, le financement des investissements a représenté 84,0 M€, montant très important qui s'explique toutefois par les spécificités de financement du PRU du Mont Saint Martin. Les produits de cessions sont peu impactants (1,14 %). Les nouveaux emprunts financent majoritairement les investissements réalisés (62,7 %).

4.3.3 Encours de dettes et capacité de désendettement

Encours de la dette financière					
en milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement ouverture	4 562	52 746	73 746	81 557	93 732
Nouveaux emprunts	8 499	22 634	9 668	14 328	7 994
Remboursement en capital	1 376	1 634	1 846	2 091	3 465
Endettement clôture	52 746	73 746	81 568	93 795	98 261
Variation capital restant dû	14 245	42 001	15 644	24 475	9 057
Ressources Stables clôture	101 463	128 853	145 056	162 216	175 004
Variation capital restant dû / Ressources stables	14,04%	32,60%	10,78%	15,09%	5,18%
Valeurs de référence	3,24%	2,27%	1,31%	1,92%	0,00%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	767	1 579	1 823	2 064	3 135
Charges d'intérêts (2)	1 423	1 523	1 120	1 420	1 466
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 190	3 102	2 943	3 484	4 600
Loyers de l'exercice	7 943	8 661	9 040	9 851	10 286
Annuités emprunts locatifs / Loyers	27,57%	35,81%	32,56%	35,37%	44,72%
Valeurs de référence	31,85%	31,60%	30,44%	30,26%	29,78%

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

L'encours de la dette s'élève à 98,2 M€ fin 2017, en augmentation de 45,2 M€ (+86,3 %) par rapport à 2013 où il s'élevait à 52,7 M€. Contracté principalement auprès de la CDC (77,6 %), le portefeuille d'emprunts est composé majoritairement d'emprunts indexés sur le Livret A (86 %), d'emprunts à taux fixe (2 %) et le reste (12 %) d'autres produits. La dette de l'Office présente un risque faible (1A) selon le classement établi par la charte de bonne conduite Gissler. Le portefeuille d'emprunts ne contient qu'un seul prêt bonifié de haut de Bilan¹⁰¹ (PBHB) obtenu en 2018 après le dépôt de nombreuses demandes demeurées infructueuses, mais pas de produits de financement structurés ou d'instruments de couverture.

VLH a réalisé, en 2018, une opération de reprofilage de sa dette par le biais de remboursements anticipés sur des prêts CIL et DEXIA à taux de marge élevé d'un montant de 3,2 M€, rendus possibles par un refinancement à taux fixe par le Crédit Coopératif de 1,5 M€ et un prêt complémentaire auprès de la Caisse d'Épargne de 2,9 M€. La même année, en réponse à l'offre de la CDC pour accompagner les mesures fiscales de la loi de finances 2018, l'office a procédé au réaménagement de sa dette sur les prêts éligibles présentant une durée résiduelle d'au moins égale à 15 ans pour un montant de 43 M€¹⁰². De fait, l'encours des emprunts contractés par VLH se réduit, puisqu'il s'élève à 96 446 k€ au 31 décembre 2018, compte tenu des nouveaux emprunts réalisés (4 969 k€) et des remboursements à échéances et anticipés opérés (6 784 k€) durant l'exercice.

L'augmentation des annuités de la dette financière reflète la montée en charge des investissements locatifs réalisés.

¹⁰¹ Qui a permis de financer un programme de 30 logements en VEFA en Saint-Mammès.

¹⁰² Sur la base d'un allongement de la durée initiale de 5 ans (18 prêts) pour une baisse escomptée de l'annuité de 22,0 % avec un impact de 490 k€ et de 10 ans (39) pour une baisse de 32,0 % et un impact de 700 k€.

Variation de la dette financière					
en milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Remboursement des emprunts locatifs (1)	767	1 579	1 823	2 064	3 135
Charges d'intérêts (2)	1 423	1 523	1 120	2 420	1 466
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 190	3 102	2 943	3 484	4 600
Loyers de l'exercice)	7 943	8 661	9 040	9 851	10 286
Annuités des emprunts locatifs/loyers	27,57%	35,81%	32,56%	35,37%	44,72%
Valeurs de référence	31,85%	31,60%	30,44%	30,26%	29,78%

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

En 2017, avec un montant de 4 600 k€, les annuités d'emprunts locatifs enregistrent un accroissement de 32 % en un an, et de 110 % sur la période. Elles représentent 44,72 % des loyers (hors charges), une valeur supérieure à la médiane de référence.

La capacité de désendettement apparaît faible, d'une durée théorique supérieure à la durée de vie résiduelle des actifs. Le poids de l'endettement apparaît très élevé au regard des équilibres financiers de l'Office.

Encours de la dette financière et capacité de désendettement					
en milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement (1)	52 746	73 746	81 568	93 795	98 261
Capacité d'autofinancement c	1 894	2 815	3 128	3 357	3 335
Endettement / CaFC	27,86	26,20	26,08	27,94	29,47
Trésorerie (2)	- 14 412	- 355	- 1 241	1 682	1 078
Endettement net de la trésorerie (3) = (1)-(2)	67 157	74 101	82 809	92 113	97 182
Endettement net de la trésorerie / CaFC	35,47	26,33	26,47	27,44	29,14
Valeur nette comptable du parc locatif	59 225	57 441	57 890	56 009	90 051
Amortissement du parc locatif	1 759	2 149	2 135	2 183	4 002
VNC/Amortissement du parc locatif	33,48	26,74	27,11	25,86	ns
Ressources propres	48 606	55 049	63 430	68 404	76 728
Ressource stables	101 463	128 853	145 056	162 216	175 004
Ressources propres sur ressources stables	47,81	42,72	42,73	42,17	43,84
Actif locatif brut	116 792	131 198	148 455	159 463	172 514
Transfert subventions au compte de résultat	434	560	348	332	804
Excédent brut d'exploitation	3 242	3 735	3 214	3 972	3 875
Taux de rentabilité économique (EBE+Subvention/Actif brut)	3,15%	3,27%	2,40%	2,70%	2,71%
Valeurs de référence	3,87%	3,81%	3,79%	3,63%	3,63%
Taux moyen de la dette (Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2)	2,89%	2,41%	1,44%	1,62%	1,53%
Valeurs de référence	2,98%	2,41%	2,02%	1,70%	1,66%

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

La capacité de désendettement¹⁰³ s'améliore en passant de 35 à 29 ans. Toutefois, elle demeure très élevée (valeur de référence de 14 ans). Le ratio d'endettement sur la Caf courante révèle un niveau d'investissement important et récent qui peut présenter le risque pour l'organisme de ne pas pouvoir disposer des moyens financiers futurs pour rembourser ses engagements actuels. Ce ratio est supérieur à la durée¹⁰⁴ résiduelle de vie des actifs alors qu'il devrait en principe être inférieur, ce qui corrobore le constat précédent.

L'Office dispose de peu de marge de manœuvre pour financer les futurs investissements par un recours important à l'emprunt. Le ratio d'indépendance financière (ressources propres sur ressources stables) est peu

¹⁰³ Ce ratio constitué de l'endettement net de la trésorerie rapporté à la Caf permet d'apprécier si l'organisme peut rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait en théorie pour se désendetter en mobilisant l'intégralité de sa capacité d'autofinancement.

¹⁰⁴ La valeur du ratio VNC sur Amortissements du parc locatif 2017 n'est pas représentative dans la mesure où elle inclut une dotation complémentaire aux amortissements.

élevé, de l'ordre de 43 % (43,84 en 2017) pour une médiane de référence de l'ordre de 60 %.

Le taux de rentabilité économique¹⁰⁵ décroît en fin de période. Le taux moyen de la dette s'améliore compte tenu de l'évolution baissière du taux du livret A.

Lors de la phase contradictoire, VLH précise que ce constat trouve son explication dans la durée trop courte des amortissements des travaux de réhabilitation et de résidentialisation du programme ANRU (calculés sur une durée de 17 ans au lieu de 21 ans pour les prêts y afférents). Il s'agit notamment des travaux de voiries et de réseaux qui auraient dû être amortis sur 30 ans. Une correction dans ce sens doit être réalisée sur les comptes de l'exercice 2019.

4.4 SITUATION BILANCIELLE

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de l'organisme à la fin de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de l'Office.

4.4.1 Fonds de roulement net global

Fonds de roulement net global					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	23 725	27 894	33 715	35 925	40 989
+ Provisions pour risques et charges	394	350	799	1 287	373
<i>Dont PGE</i>	394	350	399	387	373
+ Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	24 487	26 804	28 916	31 192	35 366
Ressources propres	48 606	55 048	63 430	68 404	76 728
+ Dettes financières	52 857	73 804	81 626	93 812	98 276
Ressources stables	101 463	128 852	145 056	162 216	175 004
- Immobilisations d'exploitation brute	116 792	131 199	148 455	159 463	172 513
+ Immobilisations financières	70	58	42	28	15
FRNG net global	-15 399	-2 405	-3 441	2 735	2 475
Total des charges	8 550	9 264	9 874	12 280	11 967
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	-657	-95	-127	97	75
Valeur de référence	168	176	189	217	209
Nombre de logement	2 285	2 210	2 303	2 408	2 407
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	-6 739	-1 088	-1 494	1 132	1 028
Valeur de référence	2 413	2 244	2 568	2 651	2 702

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

La situation bilancielle livre un fonds de roulement net global (FRNG) négatif de -15,4 M€ en 2013, de -2,4 M€ en 2014 et de -3,4 M€ en 2015. Le FRNG fortement négatif de fin 2013, est dû à un retard d'encaissement des emprunts par rapport aux investissements réalisés dans le courant de cet exercice. Un lent redressement s'opère en fin de période, livrant les valeurs de 2,7 M€ en 2016 et de 2,5 M€ en 2017. Toutefois, le FRNG même positif s'avère réduit par comparaison aux valeurs de référence. Le FRNG 2017 correspond à 75 jours de charges courantes pour une valeur de référence de 209 et à 1 028 € par logement et équivalent logement pour une médiane de 2 702 €. Sur la base des informations enregistrées sur la base harmonia, le FRNG 2018 est très négatif (-10M€).

L'amélioration constatée résulte de la moindre sollicitation financière en matière d'investissements

¹⁰⁵ La rentabilité économique mesure le rendement des capitaux. Elle est notamment utilisée pour apprécier le retour financier intrinsèque d'un investissement quel que soit son mode de financement.

comparativement au début de période. Aucun ordre de service d'opérations de réhabilitation n'a été émis en 2016 et 2017 et l'Office a financé ses nouveaux programmes en VEFA en mobilisant ses lignes de trésorerie (acomptes de 29,5 % du montant de l'opération) à la réservation, le financement définitif n'intervenant qu'au moment de la livraison. L'utilisation du préfinancement et du différé d'amortissements de 24 mois permet à l'organisme d'assurer ses remboursements d'annuités en améliorant sa trésorerie active.

Durant la période, les capitaux propres progressent de 17,3 M€ sous l'effet cumulé des reports à nouveau et des résultats comptables (+4 M€) auxquels s'ajoutent les subventions. La croissance de l'actif immobilisé (+73,5 M€) reflète l'effort d'investissement significatif tant en productions nouvelles qu'en réhabilitations, et s'explique notamment par la clôture comptable des opérations du PRU. Parallèlement les dettes financières augmentent de 45,4 M€. Les amortissements progressent régulièrement (hors spécificité de 2017 expliquée supra). Les provisions pour risques et charges composées pour l'essentiel de la PGE intègrent en 2015 et 2016 des provisions pour risques complémentaires, reprises en 2017. Le montant de la PGE de 383 k€ (173 € par logement et 3,9 % des loyers) est très inférieur à celui de la médiane Boléro 2016 des offices d'Ile-de-France qui s'établit à 431 € au logement et 9,5 % des loyers.

4.4.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie.

Besoin en fonds de roulement					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Autres actifs d'exploitation	2 605	3 331	2 729	1 997	4 383
- Provisions d'actif circulant	1 126	1 117	1 294	990	929
- Dettes d'exploitation	1 344	1 927	2 659	2 465	1 237
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	135	287	-1 224	-1 458	2 216
+ Créances diverses	240	622	1 553	3 246	680
- Dettes diverses	1 362	2 958	2 529	745	1 500
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 123	-2 336	-976	2 501	-820
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	-988	-2 049	-2 200	1 043	1 396

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

Le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement croissante entre 2013 à 2015 puis un besoin en fonds de roulement en légère progression depuis. Les dépréciations d'actif circulant traduisant l'augmentation des risques liés aux créances locatives croissantes jusqu'en 2015, refluent depuis.

4.4.3 Trésorerie

Trésorerie					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Encours des valeurs mobilières de placement (1)	6 058	4 170	1 341	9 504	6 230
Concours bancaires (2)	20 000	4 000	2 000	7 200	4 500
Dépôts et cautionnements	469	525	582	622	651
Trésorerie nette (3) = (1)-(2)	-14 411	-355	-1 241	1 682	1 079
Report des immobilisations financières	70	58	42	28	15
Trésorerie potentielle	-14 341	-297	-1 199	1 710	1 094
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	-615	-14	-46	60	33
Valeur de référence	162	168	184	195	198
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	-6 307	-161	-539	699	448
Valeur de référence	1 970	2 083	2 493	2 533	2 783

Sources : base de données HARMONIA - Février 2019

La trésorerie enregistre des valeurs négatives jusqu'en 2015 avant de se redresser. La trésorerie est confortée par l'amélioration du FRNG (encaissement des emprunts puis réduction des investissements) et la rentrée des soldes de subventions à recevoir sur les opérations ANRU. Les concours bancaires servant aux préfinancements des opérations en VEFA) enregistrent une diminution de 20 M€ en 2014 à 4,5 M€ en 2017. Les liquidités sont placées sur des comptes à terme et de fonds communs de placement HLM. Fin 2017, la trésorerie correspond à 33 jours de charges courantes pour une valeur de référence de 448 jours et à 448 logements ou équivalent-logements pour une valeur de référence de 2783.

4.4.4 Situation à terminaison

L'office dispose d'une comptabilité de programmes. A l'occasion du passage à la comptabilité privée, les fiches de situation financière et comptable ont été mises à jour et représentent l'intégralité des mouvements d'entrées et sorties du patrimoine.

Fonds de roulement à terminaison des opérations					
En milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de roulement net globl (FRNG)	-15 299	-2 403	-3 441	2 725	2 475
Subventions restant à notifier			5 061	5 030	899
Emprunts restant à encaisser			22 017	7 663	12 705
Dépenses restant à comptabiliser			0	3 335	15 030
Neutralisaiton des emprunts relais	1 906	1 417	1 395	8 568	0
Nautralisaiton opérations préliminaires	0	0	0	0	-69
Fonds de roulement à terminaison des opérations	-17306	-3821	22242	3515	980
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	-739	-151	822	125	32
Valeur de référence	156	173	202	177	143
Nombre de logements et équivalent logement gérés	2 222	2 210	2 303	2 239	2 238
Fonds de roulement à terminaison des opérations en nombre de logements et équivalenet logement géré	-7 788	-1 729	9 658	1 570	469
Valeur de référence	2 000	2 105	2 420	2 133	1 993

Sources : base de données Visial - 2019

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations (FRNGT¹⁰⁶) s'élève à 0,98 M€ fin 2017, représentant 32 jours de charges courantes contre une valeur de référence de 143 jours.

Fin 2018, la situation bilantielle se dégrade. Le FRNG redevient négatif à -10 M€ à la suite d'une forte mobilisation de fonds propres pour financer des opérations nouvelles. À terminaison des opérations, cet agrégat reste néanmoins faiblement positif (0,68 M€). La trésorerie nette se dégrade à -13,5 M€, une situation que l'Office justifie par le retard très important intervenu dans le versement des prêts CDC qui l'a contraint à fortement mobiliser des lignes de trésorerie pour honorer ses engagements.

4.5 CONCLUSION

Les grands équilibres du bilan révèlent un poids élevé de l'endettement, consécutif à une politique d'investissement très active de près de 84 millions d'euros entre 2013 et 2017. Le FRNG redevient faiblement positif à partir de 2016, concomitamment à un effort d'investissement plus contenu ces deux dernières années. L'exercice 2018 interrompt cette évolution en accusant une dégradation forte des comptes de VLH.

Un bon équilibre d'exploitation permet à l'office de dégager des ressources, sous l'effet d'une CAF courante qui se maintient à bon niveau. Toutefois cette situation résulte de la combinaison de coûts de gestion trop importants et d'un niveau de maintenance trop faible. Elle n'apparaît donc pas satisfaisante et nécessite des efforts de gestion importants. D'autre part, ce niveau de CAF apparaît insuffisant au regard du poids de l'endettement.

Le nouveau PSP 2017-2023 prévoit un programme d'investissement de 21 M€, auquel il convient de rajouter les renouvellements de composants (6 M€ sur 10 ans), et affiche une ambition plus limitée que celle du PSP précédent. Toutefois, sa faisabilité n'est pas démontrée. La projection financière n'apparaît pas soutenable au regard de la situation financière fin 2018, ce qui imposera de réaliser de probables arbitrages. Il appartient à l'Office de concentrer au maximum ses efforts, dans un contexte financier très contraint, sur la mise à niveau du patrimoine existant.

¹⁰⁶ Le fonds de roulement net global à terminaison permet de connaître l'excédent de ressources durables après avoir financé toutes les opérations dont l'ordre de service a été donné. Il corrige le FRNG des décalages entre les encaissements d'emprunts, notifications de subventions et la comptabilisation des investissements.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES ORGANISME

RAISON SOCIALE :	OPH Val du Loing habitat	
SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège	31, avenue John Fitzgerald Kennedy Boîte postale 82	Téléphone :
Code postal, Ville :	77 793 NEMOURS CEDEX	
PRÉSIDENT :	Claude JAMET	
DIRECTRICE GENERALE :	Annie LEBERCHE	
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Communauté de communes du Pays de Nemours	

CONSEIL D'ADMINISTRATION 1 ^{ER} JANVIER 2019 En application de l'article R. 421 4 du CCH (23 membres)		
Membres	Désignés par	Professions
Philippe ROUX	Vice-président	Adjoint au Maire de Nemours en charge du patrimoine bâti et de la rénovation urbaine
Daniel VILLAUME Cendrine FROMAGER Laurence BLAUDEAU Volkan ALGUL	Collectivité de rattachement	Adjoint au Maire de Nemours Adjointe au Maire de Bagneux-sur-Loing Adjointe au Maire de Nemours Conseiller Délégué au Maire de Nemours
Jean-Marie BARDU Nicole MORAU Christophe PARISOT Bernard THEUREAU Annie VILLEFLOSE Chantal PAYAN,	Membres Qualifiés	/ / Directeur de la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne Chargé de Mission Initiatives 77 Adjointe au Maire chargée des affaires sociales de la ville de Souppes-sur-Loing Adjointe au Maire chargée des affaires sociales, de la communication de la ville de Bourron-Marlotte
Philippe GRANDJEAN Philippe PELLUET Josiane BOSC Marie-Madeleine PATTIER Evelyne FIKUART Evelyne DEME François QUERE	Les représentants désignés par	Architecte urbaniste au CAUE 77 Procilia (Action Logement), CAF Caisse d'allocations familiales UDAF « La Rose des Vents » (Ass. d'aide à l'insertion) le syndicat CFDT le syndicat CGT
Renée BODET Georges DENIS Henri ESSELIN Catherine LEVERVE	Les représentants élus des locataires	Confédération Nationale du Logement Amicale des locataires

5.2 BILAN DE REALISATION DU PROJET URBAIN DU QUARTIER MONT SAINT-MARTIN A NEMOURS

Synthèse des financements mobilisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Mont Saint-Martin													
Programmes	Nombre	Montant de l'opération TTC	Assiette des dépenses	Montants contractés et réalisés par financeurs								Financement par prêts dont Pru à la charge du M.O.	Fonds propres VHL
				Commune	VLH	Conseil départemental	Conseil régional	Autres	CDC	Anru	Etat		
Démolition	211	4 084	3 806		369			198		3 239			647
Production de logements	159	23 827	23 828	206	18 982		1 565			3 075		14 818	4 163
Réhabilitations	1 147	38 641	38 641		31 734		1 907			5 000		29 430	2 304
Résidentialisations	1 323	11 358	11 358		6 778					4 579		6 358	421
Aménagements	2	16 270	14 399	7 272		700	1 268	1 012		4 128	19	1 309	
Equipements publics	7	9 212	7 702	3 500		165	1 511	205		2 321		1 322	
Conduites d'opération	-	2 535	2 465	512	133			434	371		1 015		203
		105 927	102 199	11 490	57 996	865	6 251	1 849	371	22 342	1 034	53 239	7 738

Sources : Avenant n°4 définitif Anru 2014

La colonne "Nombre" fait référence aux logements (Démolition, production, réhabilitations et résidentialisation), et aux structures pour les aménagements et aux équipements publics
La conduite d'opérations concerne l'ETP Chef de projet RU et ETP chargé de mission sous MO communale et l'EPT chargé de mission Anru sous Maîtrise d'ouvrage VLH



Résidence "Les Coquelicots" avant travaux



Démolitions « les 3 tours »



Résidence "Les Magnolias" avant travaux



Information et communication



Réfection des pièces humides



Halls d'entrée : Les noisetiers



Les magnolias



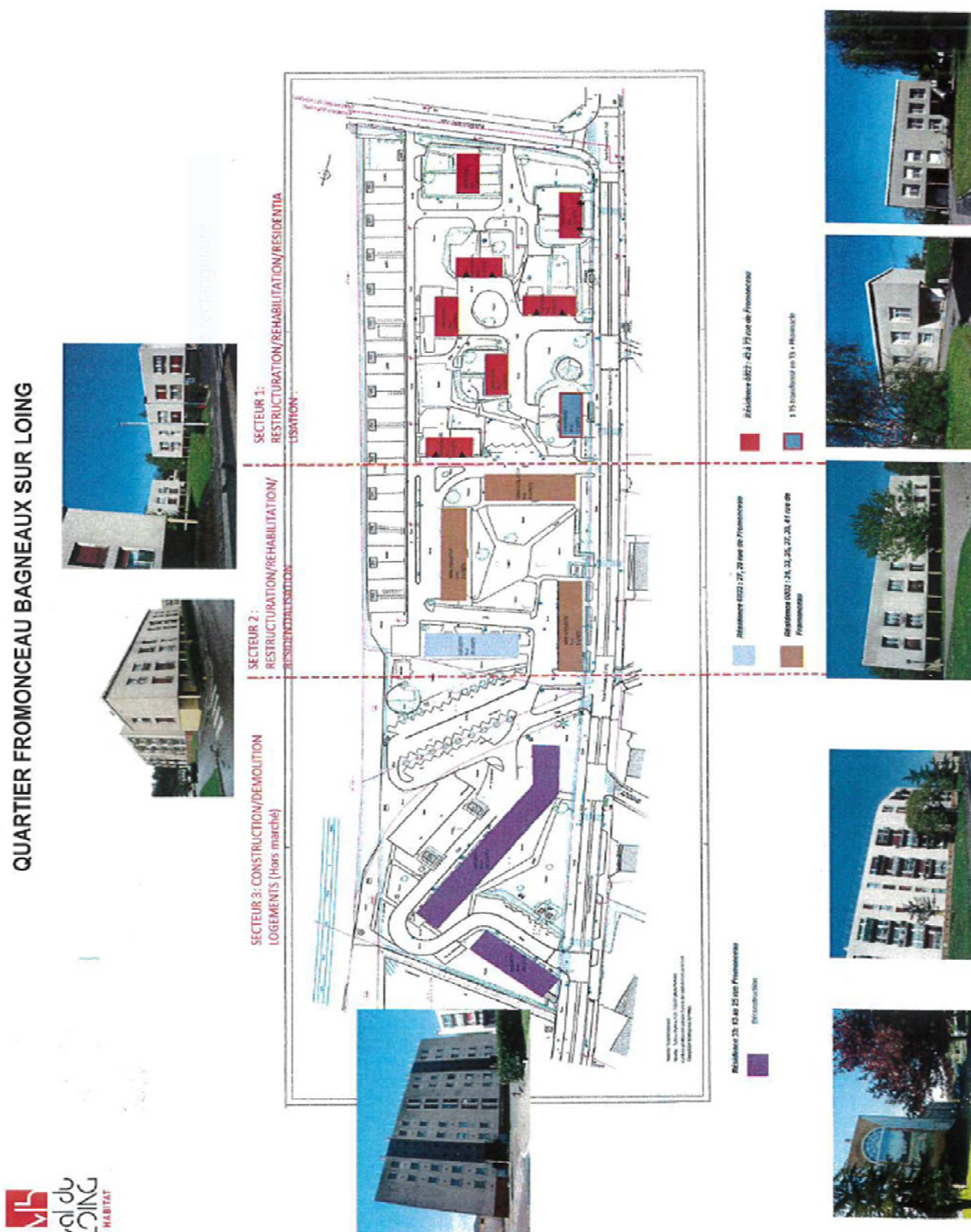
Parking Les Sorbiers



Containers extérieurs

Ressources photographiques remises gracieusement par Val du Loing Habitat

5.3 PRINCIPAUX ELEMENTS DU « PROJET URBAIN » DE BAGNEAUX-SUR-LOING – PSP 2017–2023



QUARTIER PRAILLONS BAGNEAUX SUR LOING



5.4 ANALYSE DE 3 OPERATIONS EN CONSTRUCTION NEUVE ET ACQUISITION-AMELIORATION

Résidence « les coquelicots » Construction sous Maîtrise d'ouvrage directe – Îlot C 2015

Plan de financement "Les Coquelicots" PRU Mont Saint-Martin				
En milliers d'euros				
	Plan de financement prévisionnel	Part en %	Plan de financement définitif	Part en %
Prêts Plus et Plai de la CDC	4 272 319 €	54,76%	4 272 319 €	69,94%
Subventions Anru	561 977 €	9,20%	561 977 €	9,20%
Subvention Conseil régional	303 741 €	4,97%	303 741 €	4,97%
Prime d'insertion	17 215 €	0,28%	17 215 €	0,28%
Fonds propres	953 473 €	15,61%	953 473 €	15,61%
Total	6 108 725 €	100,00%	6 108 725 €	100,00%

Sources : données transmises par l'organisme - Mai 2019

Cette résidence dispose de 36 logements (7PLAI, 13 Plus, 16 Plus cd) d'une surface habitable de 2 598 m². Le montage a été réalisé sur la base du loyer plafond. La situation définitive livre un coût de 6 109 k€ TTC dont 576 k€ de foncier, 4 741 k€ de travaux, 690 k€ d'honoraires. Le taux de TVA (Lasm) s'élevait à 5,5%. Le coût de revient au m² habitable s'établit à 2 351 € TTC. Le financement a été assuré par un prêt CDC de 4 272 k€ auxquels se sont ajoutées des subventions de l'État et du Conseil régional pour un total de 865,8 k€ et 953 k€ de fonds propres (15,6 %).

Acquisition en VEFA de 19 logements sociaux collectifs, Avenue de Sens à Écuella – 2017

Plan de financement "Avenue de Sens" Ecuella				
En milliers d'euros				
	Plan de financement prévisionnel	Part en %	Plan de financement définitif	Part en %
Prêts Plus et Plai de la CDC	2 381 740 €	68,31%	2 381 740 €	68,50%
Prêt Plurial	120 000 €	3,44%	420 000 €	12,08%
Subvention Etat (Plus et Plai)	131 575 €	3,77%	61 750 €	1,78%
Subvention Collecteur	69 825 €	2,00%	69 825 €	2,01%
Subvention Conseil régional	190 427 €	5,46%	251 128 €	7,22%
Fonds propres	592 877 €	17,01%	292 563 €	8,41%
Total	3 486 444 €	100,00%	3 477 006 €	100,00%

Sources : données transmises par l'organisme - Mai 2019

Cette résidence d'une surface habitable de surface habitable 1 533 m² dispose de 19 logements (6 PLAI et 13 Plus en zone 2). Le montage a été réalisé sur la base du loyer plafond. La situation définitive livre un coût de 3 477 k€ dont 681 k€ de foncier, 2 504 k€ de travaux, 232 k€ d'honoraires et 38 k€ de frais d'acte VEFA. Le taux de TVA Lasm s'élevait à 5,5 %. Le prix de revient au m² s'établit à 2 268 €. Le financement a été assuré par un prêt CDC de 2 382 k€ et d'un prêt collecteur de 420 k€, des subventions pour un montant global de 382,7 k€. Les fonds propres représentent 8,4 %.

Résidence « Clos Gâtines » Acquisition et amélioration de 6 logements locatifs sociaux à Beaumont en Gâtinais – Reconstitution hors site de l'offre locative du PRU

Plan de financement "Clos des Gâtines" PRU Mont Saint-Martin Hors site				
En milliers d'euros				
	Plan de financement prévisionnel	Part en %	Plan de financement Définitif	Part en %
Prêts Plus, Plus CD et Plai CDC	550 677,00 €	53,43%	557 640,00 €	51,34%
Prêts collecteurs	50 000,00 €	4,85%	50 000,00 €	4,60%
Subvention Plus, Plus CD, Plai Etat	97 408,00 €	9,45%	73 087,00 €	6,73%
Fonds propres	332 644,00 €	32,27%	405 488,00 €	37,33%
	1 030 729,00 €	100,00%	1 086 215,00 €	100,00%

Sources : données transmises par l'organisme - Mai 2019

Cette résidence d'une surface habitable 318 m² dispose de 6 logements (2 PLAI, 2 Plus et 2 Plus CD en zone 1) dont 1 individuel. Le montage a été réalisé sur la base du loyer plafond. La situation définitive livre un coût de 1 086 k€ dont 224 k€ de foncier, 735 k€ de construction et 127 k€ d'honoraires. Le taux de TVA s'élevait à 5,5 %. Le prix de revient au m² habitable s'établit à 3 415 €. Le financement a été assuré par un prêt CDC de 557 k€ et un prêt collecteur de 50 k€. Se sont ajoutées des subventions de l'État de 73 k€. Le volume de fonds propres injectés par VLH (37,33 %) s'explique par le coût de la réhabilitation plus important que prévu et l'impossibilité d'augmenter la part d'emprunt pour respecter l'équilibre de l'opération.

5.5 PROJECTION FINANCIERE DU PSP 2019-2028

Base 2019 avec Etalement Cessions n° 1- 2019 à 2028 -
VISIAL 2019 validé par Fédération OPH le 21/08/2019

Synthèse des résultats prévisionnels

Evolution du patrimoine	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons		75	172	253	28	184	80	80	80	80	80
- Ventes et Démolitions		-3	-48	-10	-74	-3	-2	-2	-10	-8	-78
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	2 434	2 506	2 630	2 873	2 827	3 008	3 086	3 164	3 234	3 306	3 308
<i>En milliers d'Euros courants</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers patrimoine de référence	10 716	11 237	11 700	12 002	12 260	12 512	12 745	12 960	13 176	13 396	13 618
Effets des cessions et démolitions		-7	-96	-288	-471	-611	-636	-657	-698	-752	-972
Impact des travaux immobilisés		0	0	2	23	33	34	44	69	85	86
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		280	794	2 098	3 042	3 712	4 519	5 010	5 514	6 031	6 562
Loyers théoriques logements	10 716	11 510	12 398	13 814	14 854	15 646	16 662	17 357	18 061	18 760	19 294
Perte de loyers / logements vacants	-332	-532	-537	-512	-506	-383	-395	-463	-543	-696	-541
Loyers quittancés logements	10 384	10 978	11 861	13 302	14 348	15 263	16 267	16 894	17 518	18 064	18 753
Redevances foyers (hors interventions foyers)	590	598	607	613	566	575	593	597	600	604	607
Impact des interventions foyers		60	319	362	362	362	362	402	402	402	402
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	-91	-129	-220	-281	-341	-658	-736	-787	-442	-884	-946
Total loyers	10 883	11 507	12 567	13 996	14 935	15 542	16 486	17 106	18 078	18 186	18 816
Production immobilisée	124	620	533	280	380	228	197	219	244	226	211
Autres produits et marges sur autres activités	243	410	190	190	190	190	190	190	190	190	190
Produits financiers	47	30	62	60	69	73	75	74	85	84	83
Total des produits courants	11 297	12 567	13 352	14 526	15 574	16 033	16 948	17 589	18 597	18 686	19 300
Annuités patrimoine de référence	-5 007	-4 675	-4 783	-4 852	-4 731	-4 500	-4 447	-4 466	-4 490	-4 423	-4 291
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	-15	-15	-83	-84	-84	-84	-85	-42
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-54	-166	-323	-608	-693	-753	-947	-1 201	-1 265
Annuités des opérations nouvelles logements		-50	-370	-989	-1 361	-1 853	-2 337	-3 189	-3 591	-4 141	-4 564
Annuités des interventions foyers		-151	-177	-300	-300	-360	-361	-362	-363	-362	-363
Total annuités emprunts locatifs	-5 007	-4 876	-5 384	-6 322	-6 730	-7 404	-7 922	-8 854	-9 475	-10 212	-10 525
Taxe foncière	-1 158	-1 170	-1 329	-1 321	-1 338	-1 643	-1 668	-1 694	-1 720	-1 743	-1 768
Maintenance totale (y compris régie)	-1 687	-1 483	-1 581	-1 665	-1 702	-1 756	-1 826	-1 915	-2 019	-2 085	-2 179
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 445	5 038	5 058	5 218	5 804	5 230	5 532	5 126	5 383	4 646	4 828
Frais de personnel (y compris régie)	-2 774	-2 700	-2 776	-2 705	-2 759	-2 770	-2 847	-2 868	-2 894	-2 975	-3 058
- Correction régie d'entretien	96	96	98	100	102	104	106	108	110	112	115
Frais de gestion	-1 421	-1 653	-1 679	-1 748	-1 734	-1 804	-1 833	-1 862	-1 937	-1 968	-1 999
Cotisation CGLLS	-323	-250	-254	-258	-262	-266	-271	-275	-279	-284	-288
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-119	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
Coût des impayés	-320	-230	-220	-210	-224	-233	-247	-257	-271	-273	-282
Charges non récupérées / logements vacants	-49	-80	-81	-77	-76	-57	-59	-69	-81	-104	-81
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	-1 465	141	66	240	771	124	301	-177	-49	-926	-845
<i>en % des loyers</i>	-13,5%	1,2%	0,5%	1,7%	5,2%	0,8%	1,8%	-1,0%	-0,3%	-5,1%	-4,5%
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	-3,1%	-4,6%	-4,3%	-3,7%	-3,4%	-2,4%	-2,4%	-2,7%	-3,0%	-3,7%	-2,8%
Éléments exceptionnels d'autofinancement	1 160	1 740	541	936	931	827	822	1 017	1 012	807	802
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	-305	1 881	607	1 176	1 702	951	1 123	840	963	-119	-43
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	-2,80%	16,20%	4,80%	8,30%	11,30%	6,10%	6,70%	4,90%	5,30%	-0,70%	-0,20%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		-2 563	-3 893	-171	-463	733	1 298	1 686	1 688	3 109	3 138
Autofinancement net HLM		1 881	607	1 177	1 702	949	1 122	841	964	-118	-45
Affectation à la PGE		-71	-56	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		450	4 592	1 412	554	390	260	260	1 267	969	984
Fonds propres investis sur travaux		-99	-770	-69	0	0	-208	-302	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	-297	0	0	0	0	0	-81
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-3 391	-551	-2 706	-657	-668	-680	-691	-703	-715	-727
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	-2 563	-3 893	-171	-463	733	1 298	1 686	1 688	3 109	3 138	3 162
Provision pour gros entretien	229	300	356	362	368	374	381	387	394	401	407
Dépôts de Garantie	687	711	770	883	879	962	994	1 027	1 058	1 090	1 098
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	-1 647	-2 882	955	782	1 980	2 634	3 061	3 102	4 561	4 629	4 667
rappel des taux d'évolution en %	2018	2019	2020	2021 à 2028							
Taux d'inflation		1,60	1,60	1,60	Autres Hypothèses						
Taux d'évolution de l'ICC		1,70	1,70	1,70							
IRL		1,25	1,40	1,40							
Taux livret A	0,75	0,75	1,70	1,70							
											Plafonnement des loyers
											O5
											Annuité courue non-échue
											Non

5.6 ANALYSE PAR L'AGENCE DES PRINCIPAUX AGREGATS DE LA PREVISION FINANCIERE - VISIAL 2019-2028

[illegible][illegible]

EBE-CAF Autofinancement-FRNGT (au fil de l'eau)																			
descriptif	exercice 2016		exercice 2017		exercice 2018		exercice 2019		exercice 2020		exercice 2021		exercice 2022		exercice 2023		exercice 2024		exercice 2025
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
Reprez effectuées par le groupé	107,13	106,87	111,81	104,24	112,02	106,75	112,24	104,95	111,69	107,35	112,05	105,94	111,99	106,22	112,98	107,35	112,98	107,35	112,98
Charges non récurrentes / Equipement, travaux	-10	-10,75	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11	-10,65	-11
Reprises de charges / Reprises d'investissements	100	95,92	100	93,59	101	96,10	101	94,30	100	96,70	101	95,29	100	96,57	101	96,70	101	96,70	101
Reprises d'investissements / Reprises de charges	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d'investissements	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Reprises de charges / Reprises d																			

5.7 SIGLES UTILISES

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre 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 de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire 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	Convention 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 amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		



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

ANCOLS La Grande Arche Paroi Sud 92055 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX