

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-054 Juillet 2017

**Office public de l'Habitat de Valenciennes
(Val'Hainaut Habitat)**

Valenciennes (59)



Rapport définitif n°2016-054 Juillet 2017

Office public de l'Habitat de Valenciennes

(Val'Hainaut Habitat)

Valenciennes (59)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-054

OPH VAL'HAINAUT HABITAT - 59

Président du conseil d'administration: M. Laurent Degallaix

Directeur général : M. Antoine Roussellie

Adresse : 26, rue de Beaumont – CS 40146 – 59303 Valenciennes cedex

Au 31 décembre 2015 nombre de logements familiaux gérés : 6 492
 nombre de logements familiaux en propriété : 6 492

Indicateurs	Office	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique)	0,38	1,7	3	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,05	0,8	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (%) annuel)	12,26	10,1	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,63			
Age moyen du parc (en années)	28			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	24,5	22,7	nc	
< 60 % des plafonds PLUS	66,6	64,6	nc	
> 100% des plafonds PLUS	7,9	7,9	nc	
Familles monoparentales	16,4	19,44	nc	
Personnes isolées	59,7	37,3	nc	
Gestion locative				(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,7	5,5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7,8	-	14,3%	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,4	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,3	-	4,2	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	6,4	-	12,6	(3)

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Source « chiffres clef 2014- Ministère du Logement et de l'Habitat Durable- ratios financiers des OPH 2014

- Points forts :**
- Une occupation du parc conforme à son objet social.
 - Une vacance très modérée.
 - Une gestion de l'impayé efficiente et proche des locataires.
 - Développement important de la construction neuve
- Points faibles :**
- Une rentabilité modeste accompagnée d'un défaut de maîtrise des coûts de gestion.
 - Une crise interne profonde source de dysfonctionnements.
 - Des conventions non réglementaires ou porteuses d'irrégularités.
 - Un défaut de base patrimoniale agrégée et des outils de pilotage à mieux articuler et à renforcer.
 - Une stratégie patrimoniale inadaptée aux capacités financières de l'organisme et insuffisamment suivie.
 - Un retard important pris dans la gestion de la problématique de l'amiante.
 - Un retard important pris dans l'effort de maintenance du parc.
 - L'absence de politique d'attribution et de peuplement.
 - Une gestion défailante des opérations de réhabilitation.
 - Une qualité inégale de service rendu aux locataires.
- Irrégularités :**
- De nombreuses infractions constatées dans les attributions de logement (dépassement des plafonds de ressources, absence de numéro unique, attributions antérieures au passage en CAL....).

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Déléguée territoriale, chargée de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-006 de novembre 2012

Contrôle effectué du 20/06/2016 au 20/12/2016

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-054

OPH VAL'HAINAUT HABITAT – 59

SOMMAIRE

Synthèse	4
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l'office dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 La gouvernance.....	7
2.2.1 Le projet de rapprochement avec la SA HLM du Hainaut	7
2.2.2 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.4 Gouvernance financière.....	11
2.2.5 Conclusion	12
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc.....	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Accessibilité économique du parc.....	14
3.2.1 Loyers.....	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	15
3.2.3 Charges locatives	15
4. Politique sociale et gestion locative.....	16
4.1 Caractéristiques des populations logées	16
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'office	17
4.2.3 Gestion des attributions	17
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	19
4.4 Traitement des impayés	20

4.4.1	L'organisation et la gestion du recouvrement.....	20
4.4.2	L'importance et l'évolution de l'impayé.....	20
4.5	Conclusion	21
5.	Stratégie patrimoniale	21
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	21
5.2	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	22
5.3	Evolution du patrimoine.....	23
5.3.1	Offre nouvelle.....	23
5.3.2	Réhabilitations et remplacements de composants	24
5.3.3	Les logements acquis-améliorés	26
5.3.4	Contribution à la politique de la ville.....	26
5.4	Maintenance du parc.....	26
5.4.1	Entretien du patrimoine	26
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	27
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Autres activités	29
5.7	Conclusion	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.1.1	Tenue de la comptabilité générale	30
6.1.2	Tenue de la comptabilité de programmes.....	31
6.2	Analyse financière	32
6.2.1	Analyse de la rentabilité d'exploitation.....	32
6.2.2	Résultats comptables.....	36
6.2.3	Structure financière	37
6.3	Analyse prévisionnelle.....	40
6.3.1	Hypothèses retenues	40
6.3.2	Rentabilité prévisionnelle.....	41
6.3.3	Evolution prévisionnelle de la structure financière.....	41
6.4	Conclusion	42
7.	Annexes	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'office	43
7.2	Organigramme général de l'office	44
7.3	Cartographie du patrimoine	45
7.4	Opérations en cours ou en projet au 31/12/2015	46

7.5	Principales attributions irrégulières	48
7.6	Examen comptable	50
7.6.1	Appréciation de la qualité des états règlementaires	50
7.6.2	Anomalies comptables diverses	51
7.7	Analyse de la comptabilité de programmes.....	54
7.8	Analyse de la rentabilité	55
7.8.1	Autofinancement net.....	55
7.8.2	Les résultats comptables	60
7.9	Analyse de la structure financière.....	61
7.9.1	Fonds de roulement.....	61
7.9.2	Besoin en fonds de roulement.....	63
7.9.3	Trésorerie.....	64
7.10	Analyse prévisionnelle	65
7.10.1	Hypothèses	65
7.10.2	Principales données chiffrées.....	68
7.11	Sigles utilisés	69

SYNTHESE

Val'Hainaut Habitat est un office public de l'habitat (OPH) communal implanté dans le secteur du Valenciennois. Il est propriétaire à fin 2015 de 6 492 logements familiaux et de 375 places et chambres en foyers et résidences. C'est un acteur actif du logement social sur son territoire. La période récente est marquée notamment par un important effort constructif.

Dans le cadre de l'obligation de rattachement des OPH à l'intercommunalité de référence si celle-ci dispose de la délégation de compétence habitat, l'office aurait dû être rattaché à la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole à compter du 1^{er} janvier 2017. Devant le refus de celle-ci, c'est la solution d'une dissolution qui a été retenue, accompagnée de la vente de l'intégralité du patrimoine à la SA d'HLM locale, la SA du Hainaut. La dissolution a été prononcée par décret le 27 décembre 2016. Si cette décision a bien obtenu l'aval du conseil d'administration de l'office, la forme des délibérations présente des irrégularités. Le président ainsi qu'un administrateur sont membres du conseil de surveillance de la SA d'HLM acquéreuse. Ils auraient dû en informer le conseil d'administration et s'abstenir de participer au vote.

C'est la situation financière fragile de l'office ainsi que les besoins de réhabilitation qui ont conduit la collectivité territoriale, pourtant délégataire des aides à la pierre depuis 10 ans, à refuser d'assurer le contrôle de l'office public d'HLM local.

Au moment du contrôle, l'office se trouve dans une situation financière difficile. Sa rentabilité est modeste et en repli sur la période. Il peine à construire une étude prévisionnelle crédible et ne dispose pas à court terme des moyens financiers pour réaliser le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce déficit d'étude prévisionnelle est à l'origine d'un contexte de travail très difficile avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui a conduit en 2015 et 2016 à une situation assez rare de blocage des demandes de prêts. Pour autant, sa demande de placement début 2016 en protocole d'aide CGLLS ne reçoit pas de suite favorable car la situation n'a pas été considérée comme constitutive d'un déséquilibre financier majeur. Avant dissolution, sa rentabilité prévisionnelle reste faible à long terme et tous les scénarii étudiés reposent sur une dépendance forte à la politique de cession de patrimoine.

Faute de recapitalisation possible par la collectivité de rattachement et en l'absence de protocole d'aide de la CGLLS, le redressement de l'office par ses propres moyens est envisageable mais exige des mesures fortes en termes de maîtrise des coûts de gestion et s'inscrivait dans un temps long peu compatible avec les enjeux patrimoniaux identifiés, notamment sur le quartier « Chasse Royale ».

La situation de fragilité de l'office trouve principalement son origine dans une stratégie patrimoniale ambitieuse mais inadaptée à ses capacités financières. Cette stratégie visait à l'horizon 2019 à atteindre une taille critique et à traiter l'intégralité du parc énergivore identifié. Elle comportait d'importantes lacunes sur des thématiques lourdes d'incidences financières telles que la problématique de l'amiante sur laquelle l'office est très en retard ou la réhabilitation des logements anciens en individuel diffus.

Les efforts importants engagés pour assurer une production neuve soutenue n'ont pas donné lieu à un suivi adéquat de la soutenabilité financière. Aucune projection d'exploitation n'est présentée en conseil d'administration entre 2012 et 2014. Ils n'ont pas été accompagnés d'une vigilance suffisante sur les coûts de gestion qui auraient permis d'améliorer la rentabilité.

Enfin, sur la période, l'office traverse une profonde crise interne induite par des réorganisations peu cohérentes avec les objectifs affichés mais aussi par des départs de personnel dans des conditions souvent difficiles qui contribuent à dégrader fortement le climat social et affectent le bon fonctionnement de

l'OPH. L'organisation est complexe, beaucoup trop stratifiée et a occasionné de nombreux dysfonctionnements ou cloisonnements entre services.

Dans ce contexte délicat, bien que l'occupation du parc soit conforme à son objet social, l'absence de formalisation de politiques d'attribution et de peuplement n'est toutefois pas de nature à permettre à l'OPH de hiérarchiser ses critères de sélection des demandes prioritaires qui demeurent de facto trop dépendants des propositions des collectivités territoriales.

Val'Hainaut Habitat a procédé à de nombreuses attributions de logements sociaux irrégulières : dépassement de plafonds de ressources, absence de numéro unique départemental ou de justificatifs de ressources.

Les modifications organisationnelles validées par la gouvernance ont affecté la gestion de proximité et abouti à dégrader la qualité du service rendu aux locataires. Ce phénomène s'est notamment matérialisé par des horaires d'accueil physique du public beaucoup trop réduits dans les points d'accueil, des défaillances localisées dans le nettoyage des parties communes ainsi que des difficultés à suivre les demandes d'intervention technique des locataires.

La solution de vente en bloc de l'intégralité du patrimoine suivie de la dissolution de l'OPH ne va pas à elle seule résoudre l'ensemble des problèmes constatés au cours du contrôle. Cette opération n'a pas donné lieu à une étude financière solide permettant de confirmer la robustesse de l'opérateur social émergent. Sur les 3 derniers exercices, l'autofinancement moyen dégagé par la société acquéreuse – la SA du Hainaut- avoisine les 5% et est inférieur à celui de l'OPH. Par ailleurs, la SA du Hainaut est en phase de sortie d'une problématique d'emprunts structurés et ne retrouve des marges de manœuvre, d'après les documents remis, qu'à compter de 2020. Il paraît donc vraisemblable que l'équilibre économique d'ensemble ne sera finalement trouvé que par le biais de recapitalisations conséquentes opérées par l'actionnaire de référence de la future entité mais aussi du maintien d'une dynamique de vente de patrimoine.

La plus grande vigilance est requise quant à la qualité du service rendu aux locataires durant la phase de transition. Par ailleurs, le PSP de l'office actualisé intègre des actions ciblées répondant aux lacunes observées et quantifie les besoins sur les 10 prochaines années uniquement pour la mise à niveau et l'entretien du parc existant. Ce document confirme l'impossibilité à trouver un équilibre financier mais il constitue une feuille de route pertinente pour les besoins d'entretien du parc « historique » de l'office. L'excédent de liquidation évalué à 42 M€ attribué par le conseil d'administration de l'office à la SA du Hainaut pourrait utilement être affecté au financement de la réalisation de ce PSP. Selon l'article L. 421-7-1 du CCH, son utilisation fera l'objet d'une convention entre le représentant de l'Etat et la personne morale bénéficiaire pour le financement de la politique du logement social.

Le Directeur général,

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

Le contrôle conduit est un contrôle complet dans le cadre de la périodicité. Il intervient dans un contexte complexe de mise en œuvre de la loi du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » imposant le rattachement des OPH à un établissement public de coopération intercommunale s'il est doté de la compétence habitat. En cours de contrôle, le conseil d'administration a validé la vente en bloc de l'intégralité du patrimoine immobilier à la SA du Hainaut et la dissolution et mise en liquidation de l'office a été prononcée par décret en date du 27 décembre 2016.

Le précédent rapport global d'inspection, diffusé en septembre 2009, ne comportait pas d'alerte particulière. Il soulignait la volonté de l'OPH Val'Hainaut Habitat de satisfaire à ses missions de bailleur social par un accès avéré à son parc des populations défavorisées. Le parc était jugé globalement en bon état d'entretien et l'effort de réhabilitation était engagé. Malgré une rentabilité inférieure à la médiane induite par un service de la dette soutenu, la situation financière n'était pas jugée alarmante et le réaménagement de l'encours devait permettre de dégager des marges de manœuvre nécessaires à la réalisation du projet de rénovation urbaine et au maintien d'un rythme de construction soutenu. Le rapport mettait cependant l'accent sur la nécessité d'améliorer la gestion des charges locatives.

Par la suite, les retards observés dans la réalisation des interventions de l'office sur les opérations de rénovation urbaine ont occasionné la réalisation d'un contrôle ciblé portant spécifiquement sur cette thématique ainsi que sur les dispositions du contrat de travail du Directeur général.

Le rapport définitif d'inspection en résultant, diffusé en novembre 2012, indiquait un risque de dépassement des délais de réalisation des opérations ANRU, non imputable entièrement à l'office, ainsi que la nécessité de nommer un responsable chargé de piloter au plus près la réalisation des opérations ANRU de « Chasse Royale » et « Dutemple ».

2. PRESENTATION GENERALE DE L'OFFICE DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Val'Hainaut Habitat, également présenté sous l'appellation « V2H », est un office public de l'habitat (OPH) dont le siège social se situe à Valenciennes, au cœur de sa collectivité de rattachement.

Propriétaire au 31 décembre 2015 d'un parc de 6 492 logements familiaux, Val'Hainaut Habitat couvre principalement la commune de Valenciennes – pour plus de 56% de son patrimoine – et s'étend en

majeure partie sur les deux communautés d'agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) et de la Porte du Hainaut (CAPH) de l'arrondissement de Valenciennes.

Le valenciennois, territoire d'intervention de l'office, connaît une relative stabilité démographique depuis 2008. Val'Hainaut Habitat intervient sur un secteur sur lequel la demande en logement social apparaît en relative tension. La commune de Valenciennes figure en zone B1 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » et plus de 92% du patrimoine de l'OPH se trouve en zone 2.

Précédemment concerné à hauteur de 1 800 logements par les zones urbaines sensibles (ZUS), le patrimoine de Val' Hainaut Habitat se trouve encore davantage impacté par les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) dans lesquels 3 150 logements de V2H sont implantés (soit près de la moitié de son parc).

Val'Hainaut Habitat a été et se trouve également au cœur de projets de rénovation urbaine avec d'importants programmes de démolition et de reconstruction parmi lesquels figurent les quartiers de « Dutemple » et « Chasse Royale ».

2.2 LA GOUVERNANCE

2.2.1 Le projet de rapprochement avec la SA HLM du Hainaut

Dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR »), V2H doit être rattaché à son intercommunalité de référence, à savoir la CAVM à compter du 1^{er} janvier 2017.

Ce rattachement n'est pas souhaité par la CAVM, pourtant délégataire des aides à la pierre depuis 10 ans, en raison des besoins annoncés de recapitalisation de V2H afin de lui permettre de répondre aux enjeux identifiés notamment en termes de réhabilitations et de démolitions dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dès la fin du premier semestre 2016, des démarches de rapprochement sont engagées avec la SA HLM du Hainaut, autre opérateur social très implanté localement. La perspective d'un maintien de la décision au niveau local et l'engagement de réaliser les travaux nécessaires sur le patrimoine de V2H sont déterminants dans ce choix. V2H n'a ainsi pas souhaité accorder une suite favorable aux sollicitations de rapprochement formulées par l'OPH du Nord, Partenord Habitat.

Le rapprochement entre un OPH et une SA HLM est atypique et n'est pas prévu par le code de la construction et de l'habitation qui ne vise que les fusions entre offices publics de l'habitat (art. L. 421-7). La démarche a toutefois reçu l'aval du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable (MLDH) qui préconise en ce cas de figure un mécanisme en deux temps : l'aliénation du patrimoine puis la dissolution de l'entité « apporteuse ».

Ainsi, le conseil d'administration de l'OPH du 8 septembre 2016 acte à l'unanimité l'aliénation de la totalité du patrimoine de V2H au profit de la SA du Hainaut « par voie de vente à la valeur vénale » (estimée à 385 M€) et l'attribution de l'excédent de liquidation à la société acquéreuse sous réserve d'accord ministériel. Les procédures de vente étaient en cours lors du contrôle et menées conformément à la réglementation en vigueur. La valeur de référence finalement reprise est la valeur nette comptable du patrimoine immobilier soit un montant de 55 k€ au logement au 31/12/2015. Le décret portant dissolution de V2H a été adopté le 27 décembre 2016.

La genèse de la prise de décision par le conseil d'administration pose cependant des difficultés à plusieurs égards.

Le conseil d'administration a pris des décisions très engageantes dans ses délibérations des 21 juillet et 8 septembre 2016 sans disposer d'une étude financière complète. Les seuls éléments remis alors sont de simples juxtapositions de données chiffrées ne permettant pas de conclure à la solidité de l'ensemble. Des études plus fines étaient en cours fin 2016 et n'ont que très partiellement été remises dans le cadre du contrôle. Une première analyse succincte met en évidence des difficultés à trouver un équilibre financier. L'opérateur émergent reste fragile jusque 2019/2020. Par ailleurs, en l'absence de mise à jour du PSP, les hypothèses considérées ne permettent pas d'apprécier le niveau de couverture des besoins spécifiques de maintenance identifiés sur le parc « historique » de V2H.

L'excédent de liquidation est estimé à 42,1 M€ (date de valeur au 31/12/2015). Cet excédent, conformément aux dispositions du CCH (art. L. 421-7-1) est affecté par décision du conseil d'administration à la SA du Hainaut sous réserve d'accord ministériel. Celui-ci n'a pas envisagé d'attribuer l'excédent de liquidation à l'EPCI ou à la commune afin de lui permettre d'acquérir des parts au capital de la SA d'HLM acquéreuse. Selon l'article L. 421-7-1 du CCH, l'utilisation de l'excédent de liquidation fera l'objet d'une convention entre le représentant de l'Etat et la personne morale bénéficiaire pour le financement de la politique du logement social.

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration de l'OPH Val'Hainaut Habitat est composé de 25 membres parmi lesquels figurent 14 représentants de la ville de Valenciennes, collectivité territoriale de rattachement de l'office lors de l'ouverture du contrôle.

La gouvernance de l'office a connu un important renouvellement sur les exercices 2014 et 2015. Ainsi, la présidence du conseil d'administration, inchangée depuis 2004, est désormais exercée depuis 2014 par M. Laurent Degallaix, Député-maire de Valenciennes et Président de la CAVM.

Le précédent Directeur général de Val'Hainaut Habitat, en poste depuis 1991, est parti en retraite le 1er juillet 2015. Le dernier rapport d'inspection ciblé a relevé que son contrat de travail était critiquable en ce qu'il lui attribuait des avantages irréguliers au regard des règles applicables aux Directeurs généraux d'OPH (articles R. 421-20 et R. 421-20-1 du CCH) et qu'il ne pouvait appliquer à son profit l'application cumulative du système de rémunération antérieur au décret du 12 octobre 2009 et de celui relevant dudit décret.

Les avenants n° 4 et 5 au contrat précité ont permis de supprimer les clauses irrégulières et les conditions financières de départ en retraite du précédent Directeur général et n'appellent pas de remarque spécifique quant à leurs modalités.

Un nouveau Directeur général a été recruté dès juillet 2015, suite à approbation à l'unanimité du conseil d'administration du 18 juin 2015. Les dispositions de son contrat de travail, calquées sur les dispositions du décret 2009-1218 du 12 octobre 2009, n'appellent pas d'observation particulière.

Le renouvellement de la gouvernance de l'office sur la période récente a déclenché la mise œuvre de démarches de bilans et de diagnostics dont la plupart sont encore en cours lors du contrôle (gestion de proximité, management de la qualité, régularisation des charges...)

Des conventions ont été approuvées en infraction à la réglementation relative aux conventions réglementées (article L. 423-10 à L. 423-11-2 du CCH).

Val'Hainaut Habitat n'a pas respecté ces dispositions quant aux délibérations du conseil d'administration portant sur le principe ainsi que sur les modalités de rapprochement avec la SA HLM du Hainaut.

Le président et un administrateur, également membres du conseil de surveillance de la SA du Hainaut sont concernés.

Les conventions passées avec cette dernière – hormis celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales – relèvent de la réglementation relative aux conventions réglementées. En l'espèce, tant l'ampleur que le caractère non coutumier de la procédure juridique et les conditions financières de ce rapprochement ne permettent pas de considérer les actes issus ou à venir de cette procédure comme « portant sur des opérations courantes ».

Il est pourtant relevé que le conseil d'administration de l'OPH a délibéré dès le 16 juin 2016 aux fins d'entamer toutes discussions avec la SA du Hainaut en vue d'un rapprochement sans toutefois mentionner son caractère de convention réglementée.

Le Président de V2H, par ailleurs membre du conseil de surveillance de la SA du Hainaut, devait informer son conseil d'administration du caractère nécessairement réglementé des conventions liant lesdits bailleurs et ne pouvait prendre part aux votes concernant les autorisations sollicitées. Il a participé aux débats ainsi qu'à certains votes relatifs au rapprochement avec la SA du Hainaut lors des séances de conseil d'administration des 16 juin, 21 juillet et 8 septembre 2016.

En réponse, l'office précise avoir tenu compte de cette observation par l'adoption par le conseil d'administration du 30 décembre 2016 d'une délibération régularisant la procédure au regard de la réglementation. Par ailleurs, le président de V2H a remis sa démission.

Aucune convention conclue avec des collectivités, sociétés ou associations ayant des administrateurs communs avec Val'Hainaut Habitat n'a fait l'objet d'une procédure particulière.

Ainsi, la convention de partenariat du 2 décembre 2015 relative à l'action « Tremplin vers l'emploi » et les deux conventions de mécénat, relatives aux « Foulées Valenciennes », passées les 27 février 2015 et 2 février 2016 avec la commune de Valenciennes n'ont pas été soumises à l'approbation préalable du conseil d'administration de l'office.

De plus, la délibération décidant de la vente en décembre 2008 d'une maison à usage d'habitation à un couple de salariés de Val'Hainaut Habitat n'a mentionné ni la qualité des futurs acquéreurs, ni le caractère nécessairement réglementé des actes relatifs à cette opération eu égard notamment aux travaux pris en charge par le vendeur postérieurement à la vente (cf. §5.5).

Val'Hainaut Habitat a signé des conventions de partenariat qui sont irrégulières au regard des dispositions de l'article L. 421-1 du CCH relatif à l'objet social des OPH.

Ces partenariats ont principalement consisté à assurer, lors d'événements sportifs (ex : Football Club de Dutemple ; Hainaut Volley club...) et/ou culturels (ex : Théâtre le Phénix, ville de Valenciennes, expositions...) la publicité et la promotion du bailleur social en contrepartie d'une subvention versée. Les montants constatés de 2013 à 2016 s'élèvent à plus de 86 k€, pour des montants annuels compris entre 500 € et 15 000 €. Ces activités de sponsoring au profit des partenaires susmentionnés ne sont pas incluses dans l'objet social des OPH tel que défini par l'article L. 421-1 du CCH et ne paraissent pas relever d'engagements contractuels au titre de la politique de la ville.

L'office affirme avoir entrepris des démarches de régularisation interrompues du fait de la démarche de rapprochement avec la SA d'HLM du Hainaut.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Un organisme très déstabilisé par une crise interne profonde, source de dysfonctionnements importants.

Depuis le précédent contrôle, Val'Hainaut Habitat a connu d'importants bouleversements suite aux départs de personnes qui occupaient des postes-clés au sein de l'office. Ont été concernées la direction générale, la direction financière, la direction des ressources humaines et la direction proximité. La réorganisation mise en place par l'ancien Directeur général jusqu'au 30/06/2015 visant à améliorer les performances, notamment en terme de gestion de proximité (accueil, traitement des réclamations), n'a pas eu suffisamment d'effets et des dysfonctionnements ont perduré. Après cette date, certains départs, dans des conditions souvent difficiles, ont occasionné des conflits prud'homaux et, ce faisant, dégradé le climat social et affecté fortement le fonctionnement de la société dans un contexte de production soutenue avec pour principales conséquences dommageables identifiées :

- Des cadres pour partie déresponsabilisés en raison d'une importante dilution des responsabilités induite par une organisation très fractionnée et très hiérarchisée.
- Des cloisonnements entre certains services.
- Des procédures qui avaient été anciennement formalisées sur la plupart des aspects de la gestion dont la mise à jour est suspendue.
- De nombreux traitements ou requêtes informatiques, qui, bien que correspondant à de réels besoins analytiques exprimés par les utilisateurs, ne font pas l'objet d'une exploitation simple et centralisée permettant la production de tableaux de bord répondant aux attentes de la hiérarchie actuelle.

L'organigramme en place lors du contrôle ne correspond pas à l'organisation-cible mais à une situation transitoire résultant notamment des conflits prud'homaux évoqués ci-dessus. Le contrôle relève principalement les dysfonctionnements organisationnels suivants :

- La direction de la proximité a fait l'objet d'une démarche d'audit longue, coûteuse et très chronophage pour les agents dont la pertinence n'est pas avérée (cf. §4.3).
- Les fonctions d'accueil téléphonique et physique ont été artificiellement scindées entre les directions de la proximité et de la gestion clientèle en l'absence de toute cohérence (cf. §4.3).
- Le service de la maintenance a été tantôt rattaché à la direction du développement tantôt à la direction de la proximité. La coordination entre le développement neuf et le service en charge par la suite de l'entretien lourd du patrimoine n'est pas optimale (cf. §5.1).
- La fonction de réhabilitation du parc a été réorganisée depuis le contrôle précédent vers une forte spécialisation et une concentration sur un unique agent, source de fragilité organisationnelle (cf. §5.3.1).

Au 31 décembre 2015, Val'Hainaut Habitat disposait d'un effectif de 151,6 équivalents temps plein (ETP) comprenant 156 salariés. Cet effectif est en hausse et s'avère largement supérieur aux 19 ETP moyens pour 1 000 logements mentionnés dans le rapport de branche 2016 de la fédération des OPH. Les personnels de proximité – localisés au sein d'agences ne gérant ni le précontentieux des impayés, ni la signature des baux – en représentent une part significative comparativement aux OPH gérant un patrimoine de taille similaire. (cf. §6.2.1).

Val'Hainaut Habitat n'a pas respecté les principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence et d'égalité des candidats (article 1^{er} du code des marchés publics de 2006 et article 6 de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005).

La procédure de « gestion des achats », relative aux modalités de passation des marchés de V2H, détermine les modalités internes de réalisation des commandes de l'office. Ce document, actualisé en

2014 et précis, est utilement complété de fiches détaillant les modalités de mise en concurrence des principaux marchés, y compris de maîtrise d'œuvre. Cette procédure n'impose cependant pas de consultation de plusieurs candidats pour certains achats inférieurs à 4 000 € hors taxe (HT) et prévoit la possibilité pour le Directeur général de déroger, suite à avis de « l'expert marché » de l'OPH, aux modalités de ladite procédure.

Le contrôle a détecté :

- L'absence de publicité préalable et de mise en concurrence, ne respectant de surcroît pas les procédures internes de Val'Hainaut Habitat, concernant la passation de 34 conventions relatives à des actions de formation professionnelle passées entre le 18 mars 2013 et le 12 mai 2015 avec la société « Manager's Solution » pour un montant total de 250 138 € HT. Parmi celles-ci, seule la convention du 29 septembre 2013 a fait l'objet d'une justification par l'ancien Directeur général de l'OPH au titre de l'article 30 du code des marchés publics ; justification au demeurant irrecevable car basée sur une prétendue absence « d'autre prestataire sur le marché de la formation » non pertinente en l'espèce. Le Directeur général en responsabilité à ce moment confirme que ce dossier aurait dû faire l'objet d'une décision motivée de la commission d'appel d'offres.
- La passation de « marchés complémentaires » de maîtrise d'œuvre d'opérations de réhabilitation de logements dont les montants représentent 76% voire plus de 100% des marchés initiaux (cf. §5.3.1).
- La commission d'appel d'offres (CAO) est dépourvue de règlement intérieur susceptible d'afficher de façon transparente ses modalités opérationnelles de fonctionnement.

Les délégations de signatures et modalités d'ordonnancement de la dépense n'appellent quant à elles pas de remarques. Elles sont cadrées et régulièrement actualisées. De même, les modalités de conception et de suivi budgétaire ne posent pas de problème hormis concernant l'entretien (cf. §5.4).

En raison de la décision de rapprochement avec la SA du Hainaut prise en cours d'année, des marchés en cours de passation ou récemment passés par V2H en 2016 ne seront pas notifiés ou seront résiliés. Il en est notamment ainsi de la passation d'accords-cadres à bons de commande relatifs à l'entretien courant et la maintenance des logements, malgré un lancement de la procédure de mise en concurrence à l'été 2016.

2.2.4 Gouvernance financière

Il s'agit d'un office à comptabilité commerciale.

Les rapports de gestion sont présentés une fois par an au conseil d'administration et fournissent une information financière complète sur le compte de résultat, l'exécution budgétaire de l'année, et les méthodes comptables. En revanche, les informations relatives à l'autofinancement sont erronées jusqu'en 2013. Le montant présenté qualifié « d'autofinancement corrigé » est toujours supérieur à la réalité constatée. Les documents sont globalement très peu analytiques. Ainsi par exemple, les sous-consommations récurrentes sur le poste « gros entretien » sont lisibles mais jamais explicitées (cf. §5.4.1). Les coûts de gestion très élevés et marqués par une dégradation importante à compter de 2013 sont quant à eux très insuffisamment suivis et non maîtrisés (cf. §6.2.1).

La présentation financière s'améliore à compter de 2014 et fournit notamment en lecture directe les agrégats financiers standards du secteur (capacité d'autofinancement et autofinancement net). C'est seulement à compter de 2015 qu'une projection prévisionnelle d'exploitation à 10 ans (2015-2024) est présentée en conseil. Cette absence d'étude prévisionnelle antérieure a généré un contexte de travail très difficile avec la CDC - principal établissement prêteur de l'OPH - et une situation de blocage problématique des nouveaux prêts sur 2015 et 2016 non résolue en fin de contrôle (cf. §6.2.3).

Avec l'amélioration de la qualité d'information financière émergent les premières alertes, notamment en termes de capacité à soutenir l'effort d'investissement entrepris.

Parmi les solutions envisagées, l'office sollicite début 2016 la mise en œuvre d'un protocole d'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Cette demande ne reçoit pas de suite favorable car la situation n'est pas considérée comme constitutive d'un déséquilibre financier majeur. Pourtant, la rentabilité prévisionnelle reste faible et les scénarii étudiés reposent sur une dépendance très forte à la politique de cession de patrimoine (soit via une cession en bloc partielle de 366 logements soit via des cessions à l'unité à un rythme soutenu) (cf. §6.3).

Durant la période contrôlée, l'office a connu un important renouvellement de sa gouvernance. Sa direction financière a connu, quant à elle, trois responsables de service.

Les différents services sont dotés de tableaux de bord internes pour le suivi de leurs activités. Un ensemble de requêtes automatiques permet d'effectuer des contrôles de cohérence jugés pertinents sur les thématiques sensibles (ex : régularisation des charges). Dans le contexte actuel, le reporting financier à la nouvelle direction générale n'est pas stabilisé.

Les procès-verbaux établis, extrêmement succincts voire laconiques, ne permettent pas d'apprécier la qualité de l'information financière fournie au conseil d'administration, ni son implication. Le rôle du Bureau a été prépondérant jusqu'en 2015, ses décisions ont été systématiquement présentées a posteriori et validées lors des séances du conseil d'administration.

Le contrôle relève une sous-information du conseil d'administration sur le dossier d'extension du siège social de l'office.

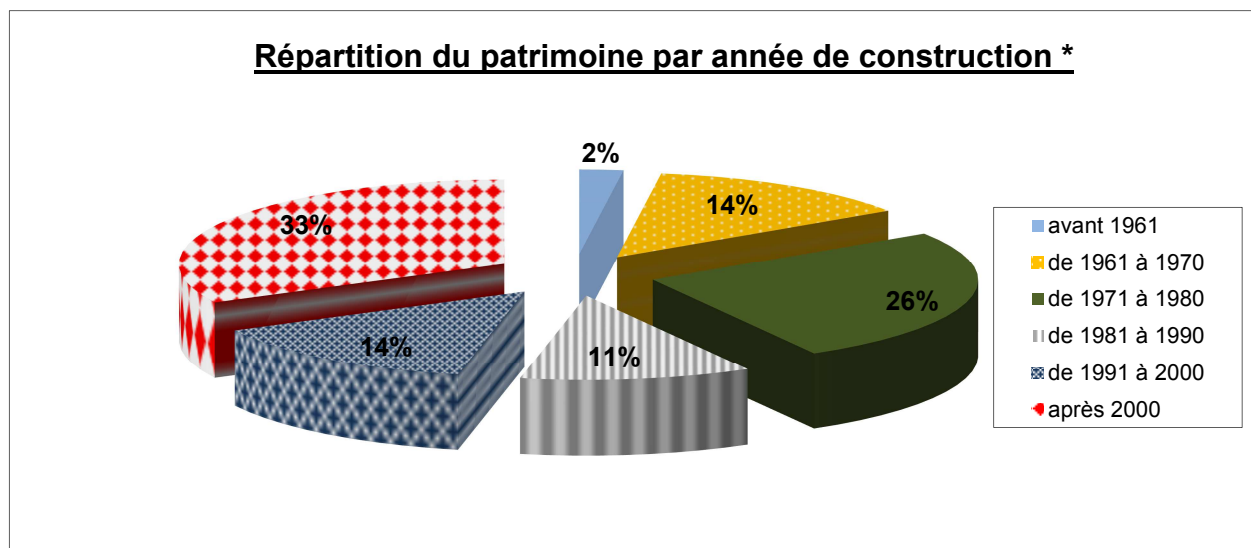
Le conseil d'administration a donné son accord en 2013 au projet d'extension du siège social. L'enveloppe budgétaire validée alors est de 1 100 k€ (dont 750 k€ de frais d'acquisition et 350 k€ de travaux). L'estimation des travaux soumise à l'approbation du conseil d'administration n'a pas été étayée par une étude préalable sérieuse des frais de transformation en bureaux de l'immeuble d'habitation ancien jouxtant le siège. Les démarches ont été conduites dans la précipitation. Les travaux se sont achevés en 2015. Le coût définitif de l'opération est chiffré à 1 765 k€ suite à des travaux supplémentaires (essentiellement ravalement de façade, reprise de charpente et renforcement de dalle) non pris en compte dans l'estimation initiale soumise au conseil d'administration alors que leur nécessité a très rapidement été identifiée et leur montant chiffré après le démarrage du chantier sans que cela ne donne lieu à une nouvelle présentation en conseil d'administration de l'intégralité du coût du projet, y compris les montants réalisés par la régie. Le projet est financé par emprunt à hauteur de 1 100 k€, le différentiel de 665 k€ pèse sur les fonds propres de la société.

2.2.5 Conclusion

L'OPH V2H a connu un renouvellement profond de son équipe de direction. L'office a été très perturbé par une grave crise institutionnelle qui est intervenue en phase de production soutenue. La situation financière difficile de l'office, détectée trop tardivement, et les besoins identifiés sur son parc conduisent à l'émergence d'un projet de reprise d'activité par la SA HLM locale. Ce projet de rapprochement est mené dans des délais très contraints. La plus grande vigilance est requise quant à la qualité du service rendu aux locataires, particulièrement durant la phase de transition.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE



* Données issues des annexes légales et réglementaires de Val'Hainaut Habitat

L'âge moyen d'entrée du parc de Val'Hainaut Habitat est estimé à 28 ans pour une moyenne nationale de 36 ans (*source* : âge moyen vérifié par l'Ancols à partir des dernières données RPLS). Ce constat doit cependant être nuancé par la proportion importante de logements acquis, mais non encore améliorés, et d'individuels diffus datant d'avant-guerre. Un premier recensement fait état de 358 logements concernés (soit 5,5% du parc).

3.1.1 Description et localisation du parc

Données au 31/12/2015*

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes pour lesquelles l'équivalence est égale à 1 pour 1*	Places et chambres pour lesquelles la règle d'équivalence est égale à 1 pour 3	
Nombre de logements en propriété gérés par l'office	6 492	0	0	6 492
Nombre de logements en propriété non gérés par l'office	0	330	135	375
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0

* données issues des annexes légales et réglementaires

Au 31 décembre 2015, le parc immobilier de Val'Hainaut Habitat en propriété directe était constitué de 6 492 logements familiaux comprenant une part élevée de logements individuels (environ 42%). Cette dernière tendance s'est d'ailleurs confirmée au cours de la période contrôlée en raison notamment d'une demande de constructions neuves davantage orientée vers les logements individuels.

V2H est par ailleurs propriétaire de 16 foyers et résidences gérés par des tiers et principalement destinés aux personnes âgées et jeunes travailleurs.

La part des logements familiaux non conventionnés dans le patrimoine de l'OPH demeure marginale.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La lutte contre la vacance est au cœur des préoccupations de la gouvernance et génère une forte implication de la gestion clientèle et des agences. L'organisation systématique de visites de logements en amont de la CAL participe au constat d'une vacance modérée au sein du parc de Val'Hainaut Habitat.

Vacance et rotation (en %)	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne
Taux de vacance globale*	2,86	1,07	2,23	1,29	1,09	1,70
Ratio RPLS (UU de Valenciennes)	3,1	2,9	2,9	2	-	3,17
Taux de vacance technique*	2,20	0,87	1,65	0,81	0,71	1,24
Ratio RPLS (UU de Valenciennes)	1,9	1,2	1,4	1	-	2,05
Taux de rotation globale*	12,59	11,55	12,09	12,19	12,26%	12,13
Ratio RPLS (UU de Valenciennes)	9,9	9,3	9,6	10	-	9,77

* Source : données fournies par V2H/RPLS

Le coût de la vacance est estimé à 2% des loyers en moyenne de période, ce qui reste contenu.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Coût financier de la vacance	348	728	443	394	875
En % des loyers	1,4	2,8	1,6	1,4	3,1

L'évolution de la vacance est marquée par les opérations de démolition des projets de rénovation urbaine sur les quartiers « Dutemple », « Chasse Royale » et « Chanteclerc » qui se déroulent sur la période et expliquent les pics de vacance technique sur certaines années.

Le taux de rotation, assez important en comparaison de la moyenne du département, s'explique partiellement par des loyers pratiqués relativement élevés pour un OPH et la concurrence réelle entre bailleurs sur l'agglomération de Valenciennes.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

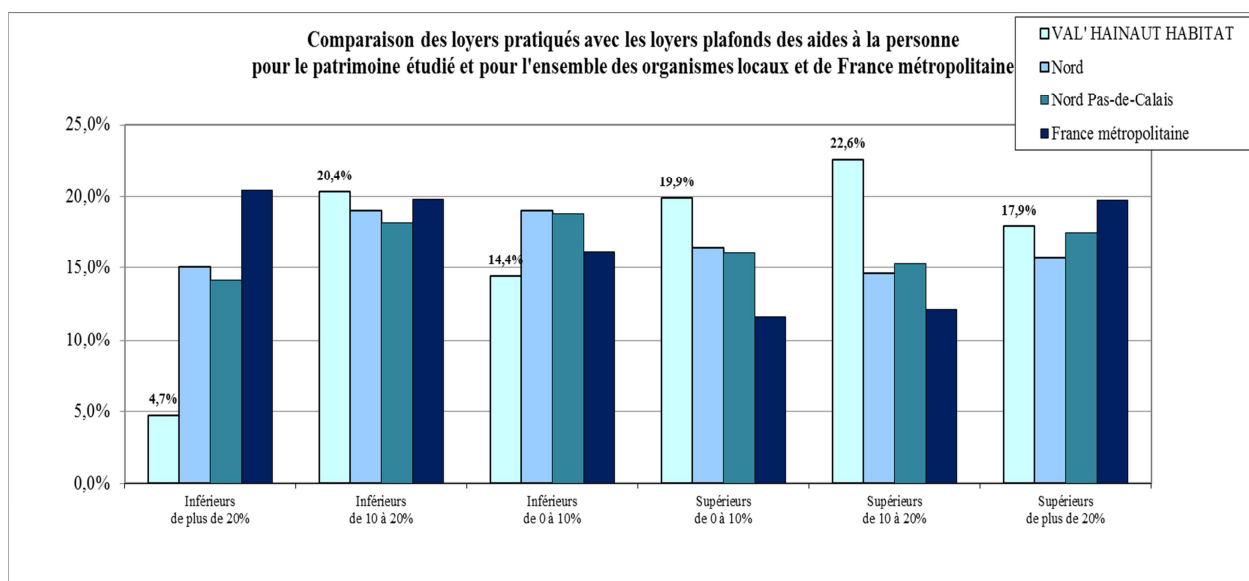
Les loyers pratiqués des logements conventionnés de V2H, d'une amplitude assez restreinte, correspondent à la médiane de son territoire d'intervention qu'est l'agglomération de Valenciennes. Ils apparaissent néanmoins élevés en comparaison des références régionales comme nationales.

Loyers 2015	nombre de logements	Loyer mensuel 2015 en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
V2H*	6343	5,1	5,7	6
Unité Urbaine de Valenciennes**	36 528	5,0	5,7	6,2
Nord **	234 162	4,8	5,5	6,1
France Métropolitaine	366 967	4,8	5,5	6,4

* Source : V2H / ** Source : RPLS

Val'Hainaut Habitat n'aligne pas les loyers à la relocation sur les loyers-plafonds conventionnels. Il n'en est pas de même pour les locataires occupant des logements réhabilités pour lesquels l'OPH visait systématiquement, jusqu'à une période récente, une augmentation des loyers à hauteur des plafonds conventionnels.

En fin d'année 2015, les loyers pratiqués s'élèvent à 94% de la masse des loyers-plafonds. L'accessibilité sociale du parc doit être préservée, et ce d'autant plus qu'une part importante des loyers se situe à un niveau supérieur aux plafonds APL.



Cette situation ne rend pas le parc de la société des plus accessible aux ménages de ressources modestes, tout en générant des risques d'impayés, de vacance et de rotation au sein du patrimoine de Val'Hainaut Habitat.

Si Val'Hainaut Habitat pratique chaque année des hausses de loyers conformes à l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente, des dépassements très limités des loyers maximums conventionnels et de l'augmentation maximale annuelle des loyers pratiqués ont été identifiés. Ces dépassements fortuits ne portent cependant que sur quelques programmes. Le contrôle a pu vérifier l'absence d'intentionnalité de l'office qui a d'ores et déjà engagé le processus de régularisation vis-à-vis des locataires concernés.

Val'Hainaut Habitat n'indique pas, contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH, le montant maximum du loyer des logements conventionnés sur les quittances adressées à ses locataires.

En l'absence de mention du loyer-plafond de la convention, les locataires ne sont pas en capacité de situer leur niveau de loyer pratiqué par rapport au niveau maximal autorisé par la convention APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Val'Hainaut Habitat applique un supplément de loyer de solidarité (SLS). Celui-ci concerne 152 logements en 2015 pour un produit de 116 k€, soit un montant moyen de 760 €/logt, et qui a augmenté de 71% entre 2013 et 2015.

L'office s'attache à respecter scrupuleusement la réglementation aussi bien sur le plan de la gestion des enquêtes que de la facturation aux ménages assujettis ou ayant omis de lui retourner le questionnaire. Il doit cependant veiller à informer ses locataires des éléments de calcul propres ayant permis de chiffrer leur SLS sans attendre d'être saisi d'une demande d'explication personnalisée émanant de locataires assujettis.

L'office doit être vigilant quant au suivi de ses quelques locataires susceptibles de dépasser 200% des plafonds réglementaires de ressources et pour lesquels le droit au maintien dans les lieux pourrait être remis en cause.

3.2.3 Charges locatives

De nombreux cycles de régularisation des charges se côtoient au sein de V2H : sur l'année civile pour les charges générales, d'octobre à août pour les charges de chauffage, semestriellement pour les charges d'eau froide, et trimestriellement pour les charges d'eau chaude.

S'ils permettent d'ajuster régulièrement et au plus près les provisions aux factures reçues, ces différents cycles peuvent néanmoins générer une certaine complexité de compréhension pour les locataires. Bien que le processus de gestion des charges locatives apparaisse comme globalement maîtrisé, la présence d'un agent unique affecté sur cette thématique au sein de la direction financière s'avère source de fragilité. La récupération des charges de gardiennage et d'entretien ménager n'est pas réglementaire (décret n° 87-713 du 26/08/1987 art. 2 modifié par le décret n° 2008-1411 du 19/12/2008).

Val'Hainaut Habitat impute et récupère indûment auprès de ses locataires certaines charges (décret n° 87-713 du 26/08/1987).

Si Val'Hainaut Habitat récupère à 100% les charges de ses agents de maintenance, de nettoyage et de surveillance (AMS et ANS), la quotité de récupération des coûts salariaux des adjoints aux chargés de clientèle – en charge avec les chargés de clientèle de l'encadrement des AMS et ANS – à hauteur de 20%, voire de 50% au lieu de 10% selon les années, est irrégulière. A noter que l'office a fait le choix de récupérer, à compter de 2015, à hauteur de 10% les dépenses de personnel d'encadrement technique des chargés de clientèle jusqu'alors non récupérées auprès des locataires.

V2H a récupéré les dépenses relatives aux interventions effectuées dans le cadre de l'entretien des extincteurs. La lutte contre certains actes de vandalisme ne peut autoriser la récupération irrégulière d'une charge auprès des locataires.

En réponse, l'office s'engage à apporter les corrections nécessaires et s'engage à rembourser les provisions de l'année 2016 relatives à l'entretien des extincteurs.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les informations socio-économiques détaillées ci-après sont issues des dernières enquêtes relatives à l'occupation du parc social (OPS) effectuées pour 2012 et 2014.

En %	Revenu < 20% plafonds PLUS*	Revenu < 60% plafonds PLUS *	Revenu >100% plafonds PLUS *	Familles mono- parentales	Bénéficiaires AL+APL
Val'Hainaut Habitat 2012	24,5	66,6	7,9	16,4	59,7
UU Valenciennes 2012	23,4	67,7	6,3	16,2	58,9
Nord 2012	21,1	63,6	7,8	17,4	56,9
Val'Hainaut Habitat 2014	26,1	67,2	7,2	23,6	60,1
- dont emménagés récents	33,9	75,2	2,6	27,3	65
UU Valenciennes 2014**	24,6	67,1	6,7	18,9	58
Nord 2014**	22,5	63,9	8	20	54,6

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

** source : Enquête sur l'occupation du parc social en région Nord Pas de Calais - ARH Nord Pas de Calais.

L'occupation du parc de Val'Hainaut Habitat est conforme à son objet social. La population qu'elle accueille présente un profil socio-économique globalement plus modeste que celle des autres bailleurs sociaux de son secteur d'intervention, plus particulièrement en ce qui concerne les ménages aux plus faibles ressources.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'enregistrement, tout comme la gestion des demandes, est centralisé au sein de la direction gestion clientèle du siège et les radiations sont bien transmises au système national d'enregistrement (SNE).

Les vérifications effectuées par sondage ont permis de constater que les demandes des locataires récemment entrés dans son parc avaient bien été radiées et n'étaient plus actives.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'office

Val'Hainaut Habitat ne s'est doté d'aucune politique d'attribution définissant les orientations applicables à l'attribution des logements sociaux mentionnées par l'article R. 441-9 IV du CCH.

En l'absence de formalisation d'une politique d'attribution validée par le conseil d'administration et donc de hiérarchisation des critères de sélection des candidatures susceptibles de déceler objectivement les demandes prioritaires et de permettre de les présenter comme telles à l'attention de la commission d'attribution des logements (CAL), la sélection des dossiers proposés en CAL demeure fortement dépendante des propositions des collectivités.

Les indications très générales afférentes à la mixité reprises dans la cadre des délibérations annuelles de préparation des budgets apparaissent insuffisamment précises pour être considérées comme de véritables orientations applicables à l'attribution des logements sociaux.

La CAL n'exerce aucun regard relatif aux demandes en dépassement de délai anormalement long et ne peut, de ce fait, leur assurer la priorité dont elles devraient pourtant bénéficier.

En l'absence de politique de gestion de l'équilibre de peuplement du patrimoine de l'office et d'outil spécifique à la connaissance de l'occupation du patrimoine de l'office, cette dernière demeure empirique et repose essentiellement sur l'expérience du personnel de la société.

La nécessaire mixité de l'occupation de son parc apparaît comme une préoccupation importante au sein de la CAL. La mise à disposition auprès des assistantes « action locative » et des membres de la CAL d'informations relatives au peuplement du parc permettrait de mieux éclairer la gouvernance de la société sur la réalité des équilibres sociologiques et de mixité sociale au sein de son parc.

Val'Hainaut Habitat ne satisfait pas à ses obligations de lutte contre la sous-occupation relevant de l'article L. 442-3-1 du CCH.

Bien que l'office ait réalisé, dès 2011, l'identification des situations de sous-occupation sur son parc, force est de constater que les cas recensés n'ont cependant pas été traités conformément aux obligations introduites par la loi MOLLE. Cette réglementation a pourtant pour vocation première de favoriser la mobilité au sein du parc social et la libération de logements sous-occupés au profit des demandeurs en attente.

4.2.3 Gestion des attributions

La gestion des attributions de logements relève d'une CAL unique se réunissant en moyenne toutes les trois semaines au siège de Val'Hainaut Habitat. Son dernier règlement intérieur, approuvé par le conseil d'administration du 17 décembre 2015, aurait dû être accessible en ligne sur le site de l'office conformément aux dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 (codifié à l'article R. 441-9-IV du CCH). Les relogements en urgence auxquels peut recourir V2H sont systématiquement soumis à la CAL suivante, mais leur caractère exceptionnel nécessite que les modalités

de recours à cette procédure d'urgence soient explicitement indiquées dans le règlement intérieur de la CAL.

Les comptes rendus des CAL apparaissent très succincts et les procès-verbaux des attributions, au demeurant non joints aux comptes rendus desdites CAL, ne rapportent pas expressément la motivation des décisions.

	Demandes de logements enregistrées	Attributions effectuées
2011	3 318	906
2012	2 951	794
2013	2 465	823
2014	2 807	835
2015	2 897	941

Il est constaté une augmentation régulière des décisions d'attribution depuis l'année 2012.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La gestion des attributions de logements présente de nombreuses irrégularités.

L'examen des 2 599 dossiers de logements attribués entre 2013 et 2015 a mis en évidence 78 irrégularités passibles de sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14-I-1 du CCH (non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH) :

- 57 logements ont été attribués à des locataires dépassant les plafonds de ressources (dont certains ont été vendus peu de temps après) parmi lesquels 20 dossiers (dont 3 PLAI et 16 PLUS) concernent des dépassements de plus de 10% des plafonds de ressources.
- 7 logements ont été attribués en l'absence de numéro unique départemental au moment de la signature du bail.
- 10 logements ont été attribués en l'absence de numéro unique départemental au moment de leur passage en CAL (dont une attribution à une personne morale).
- Une attribution d'un logement non autorisée à une personne morale (non conforme à l'article R. 441-11 du CCH).
- 4 logements ont été attribués en l'absence de tout justificatif de ressources des demandeurs.

L'office précise qu'il n'a plus attribué, à compter de 2016, de logements en l'absence de numéro unique départemental au moment de leur passage en CAL.

Par ailleurs, il a également été constaté que les joueuses salariées du « Hainaut Volley » ont systématiquement bénéficié d'attributions immédiates et prioritaires en CAL de logements situés au sein de la "Résidence Piérard" à Valenciennes (cf. §4.4).

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le contingent préfectoral est géré en flux. L'implication de V2H dans la mise en œuvre des dispositifs DALO et PDALPD apparaît globalement satisfaisante, en particulier en ce qui concerne le relogement des populations en sortie d'hébergement pour lesquelles l'office s'est particulièrement investi. A noter toutefois que Val'Hainaut Habitat n'utilise pas encore le logiciel SYPLO (SYstème Priorité LOgement).

Les réservations au titre d'Action Logement, principalement au profit d'ASTRIA, représentent 16,9% du parc de l'office. Elles sont également gérées en grande partie en flux afin de s'adapter à la demande des salariés cotisants. L'OPH s'attache à développer la mixité sociale au sein de ses résidences en proposant à de jeunes salariés des logements libres de droit et à tous demandeurs des logements réservés sur lesquels aucun salarié n'a été proposé par le collecteur.

Bien que les droits de réservation des collectivités n'aient pas été formalisés, ces dernières sont systématiquement consultées dès la libération de tout logement libre de droits de réservation se trouvant sur leur ressort géographique

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisation de la gestion de proximité nuit à la qualité du service rendu au locataire.

Les dernières enquêtes de satisfaction de 2011 et 2014 réalisées par l'Association régionale pour l'habitat (ARH) font apparaître un niveau global de satisfaction des locataires en deçà de la moyenne régionale. Les principales difficultés – identifiées lors du précédent contrôle – portent sur le traitement des interventions techniques dans le logement.

Suite à la « démarche globale de progrès continu » (DGPC) menée par Manager's Solutions (cf. §2.1.2), les deux agences actuelles, réparties en différents points d'accueil, ont réduit à seulement 3 heures par semaine les horaires d'accueil des locataires, à l'exception toutefois de «Chasse Royale» identifié comme particulièrement sensible.

Force est de constater que la compensation de la diminution drastique des horaires d'accueil du public par la création d'une plateforme téléphonique à destination des locataires n'a pas rencontré le succès espéré par l'OPH. Si les chargés de clientèle sont désormais déchargés d'une partie de leurs contraintes horaires d'accueil physique, le choix d'imposer au public un numéro d'appel payant, jusqu'au 1er octobre 2015, a logiquement eu pour conséquence de complexifier le contact direct avec ses locataires et de reporter une part non négligeable des appels vers l'accueil de V2H qui a d'ailleurs été amené à s'étoffer en conséquence.

Le suivi des réclamations est exercé par le biais du progiciel Immoware. Les demandes des locataires sont enregistrées par les agents de la plateforme téléphonique, de l'accueil ou par les chargés de clientèle. Ces derniers sont plus particulièrement chargés du traitement des réclamations, tant technique que de voisinage. A noter que les demandes d'intervention technique effectuées directement par les locataires auprès des prestataires de V2H échappent à l'enregistrement et au suivi dans l'outil informatique.

Val'Hainaut Habitat s'attache cependant à améliorer le service rendu par :

- le recours à un prestataire chargé d'assurer un service téléphonique d'urgence technique en dehors des plages d'accueil,
- la très récente mise en place d'un service extérieur gratuit «protection plus», destiné à intervenir le soir sur toutes nuisances susceptibles de porter atteinte à la tranquillité des locataires,
- la passation de conventions de partenariat avec des acteurs socio-économiques impliqués dans l'amélioration du cadre de vie et la création et pérennisation de partenariats coopératifs (chantiers éducatifs et d'insertion, comités de quartier),

Des défaillances localisées dans le nettoyage des parties communes ont été relevées.

La visite de patrimoine effectuée lors du contrôle sur un échantillon d'opérations a permis de constater la disparité de l'état de propreté global des parties communes entre les résidences. Ce contraste de niveau de nettoyage résulte pour partie des choix d'organisation mis en place confiant, selon la localisation des immeubles, ces prestations à ses propres agents, aux salariés de l'association d'insertion AGEVAL ou à des interventions conjointes. La politique historique du bailleur visant à confier aux locataires, sur une grande

partie du parc, l'entretien de leurs propres paliers montre ses limites et vient encore accentuer ces écarts entre les résidences de Val'Hainaut Habitat.

Enfin, suite à la décision de ne pas notifier les accords-cadres à bons de commande relatifs notamment à l'entretien courant et à la maintenance des logements, il faudra veiller particulièrement à la continuité du service rendu aux locataires durant la phase de transition.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 L'organisation et la gestion du recouvrement

Le suivi des impayés est centralisé au sein du service action sociale et contentieux, directement rattaché à la direction gestion clientèle. La stabilité de l'organisation, comme des effectifs, garantit un suivi au plus près des locataires en difficulté qui se caractérise notamment par une détection ainsi qu'une prise en charge très précoces, dès le premier mois, des impayés. Le contrôle sur place d'un échantillon ciblé de dossiers atteste de la qualité du suivi.

Les efforts doivent être poursuivis pour limiter les règlements en espèces et les risques qu'ils présentent.

4.4.2 L'importance et l'évolution de l'impayé

La qualité de l'organisation et l'implication du personnel expliquent un stock d'impayés maîtrisé et inférieur de 7 points à la médiane sur la quasi-totalité de la période.

	2011	2012	2013	2014	2015
Stock impayés (en k€)	2 156	2 196	2 310	2 551	2 776
soit en % des loyers et charges	6,8%	6,7%	6,8%	7,3%	7,8%
Médiane Nationale	13,4%	13,8%	13,9%	14,3%	
Ecart par rapport à médiane	-6,6%	-7,1%	-7,1%	-7,0%	

On observe toutefois une augmentation dans le rythme d'évolution des créances locatives particulièrement à compter de l'exercice 2013. La part des créances douteuses sur le stock s'accroît de 10% en 5 ans. Le stock total d'impayés, tout en restant maîtrisé, progresse de 30% sur la période et pèse de plus en plus sur la modeste rentabilité de l'office.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stock impayés	2 156	2 196	2 310	2 551	2 776
<i>Dont créances locatives douteuses</i>	<i>1 178</i>	<i>1 208</i>	<i>1 289</i>	<i>1 587</i>	<i>1 805</i>
en %	55%	55%	56%	62%	65%

L'évolution de la structuration des créances douteuses appelle à la plus grande vigilance. Elle est en effet marquée par une nette aggravation de l'impayé des locataires partis, particulièrement en 2015 (+25%) et de l'impayé supérieur à 1 an de loyer sur les locataires présents dès 2014. Cette tendance se confirme en 2016. Un changement de mode opératoire à compter de cet exercice est lourd d'incidence sur l'impayé locatif. En effet, l'imputation des réparations locatives sur les comptes locataires faisait l'objet d'un contrôle par le service en charge du recouvrement (bien-fondé, capacité financière du locataire...). Ce mode opératoire a disparu début 2016. Le quittance afférent aux réparations locatives est depuis lors en très nette augmentation (2015 : 24 k€ ; 2016 : 52 k€ à fin octobre). Ce changement de méthode a des conséquences mécaniques sur l'augmentation de l'impayé locatif et le passage en perte.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	variation
Locataires partis	646	644	705	774	970	+324
Locataires présents	532	564	584	813	835	+303
<i>dont dette > 1 an de loyer</i>	<i>150</i>	<i>167</i>	<i>123</i>	<i>201</i>	<i>318</i>	<i>+168</i>
Total des créances douteuses	1 178	1 208	1 289	1 587	1 805	+627

Les admissions en non-valeur sont régulières (soit 0,5% des loyers par an en moyenne y compris surendettement) et fondées sur des critères clairs (locataires décédés, créances supérieures à 5 ans, réparations locatives sans perspective de recouvrement...). Une présentation annuelle est bien effectuée en conseil d'administration.

Une part non négligeable des impayés locatifs est occasionnée par des partenariats avec des clubs sportifs locaux (Hainaut Volley et SASP basket).

Sur la période contrôlée, 41 contrats de location ont été passés entre l'office et les joueuses du club de volley-ball local « Hainaut Volley ». Cela correspond à l'attribution de 8 à 10 logements par an. Ce partenariat a occasionné un important impayé locatif chiffré à 93 617€ par l'office début 2016 et mis à la charge du club. L'association sportive, aujourd'hui en liquidation judiciaire, n'avait pourtant pas apporté sa caution.

Cet impayé vient s'ajouter aux montants versés annuellement au club de volley par V2H dans la cadre de conventions de partenariat annuelles. Entre 2011 et 2015, les versements s'élèvent à 70 k€ et viennent en paiement direct des loyers sur les comptes locataires. L'impayé complet avoisine donc en réalité 163 k€. Le conseil d'administration a interpellé sa direction générale sur le sujet lors de la séance d'octobre 2012. Les éléments de réponse consignés mentionnent à tort une garantie du club sur les loyers et ne précisent pas le principe de compensation mis en œuvre au sein de l'office. Une présentation complète de ces dysfonctionnements a été effectuée auprès du conseil d'administration lors de sa dernière séance de décembre 2016.

Ce même type d'arrangement a existé avec le club de basket local. L'impayé occasionné a été passé en perte sur l'exercice 2011 pour un montant de 57 k€.

4.5 CONCLUSION

V2H exerce sa mission de bailleur social et accueille au sein de son parc des populations modestes. Toutefois, la gestion de l'OPH est marquée par un nombre conséquent d'attributions irrégulières, lesquelles doivent cesser. L'absence de véritable politique d'attribution n'a pas permis de disposer des garde-fous adéquats. L'office doit également demeurer vigilant quant à sa politique de loyers.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP 2011-2016, actualisé en mars 2011, prévoit :

- La réalisation du programme ANRU de première génération sur les quartiers « Dutemple », « Chanteclerc » et « Chasse Royale » (démolition de 348 logements, construction de 513, réhabilitation de 323 et résidentialisation de 362) ; ce programme est quasiment achevé hormis la phase 2 sur le quartier « Chasse Royale » qui doit se terminer en 2017.
- Un niveau d'entretien annuel plafonné à 400 € par logement.

- Un effort constructif hors ANRU de 100 à 150 logements par an.
- Un effort de réhabilitation de 200 logements par an orienté sur la performance thermique des bâtiments.
- Un plan d'actions particulier concernant l'entretien des foyers.
- La vente de 25 à 30 logements par an prioritairement aux locataires.

La CUS (juin 2011) reprend les objectifs fixés dans le PSP (mars 2011) mais affine l'effort constructif à 130 logements neufs et à 192 logements réhabilités par an.

Les objectifs poursuivis sont très ambitieux. Ils visent à la fois à faire progresser le patrimoine de l'office de 20% à l'horizon 2019 pour atteindre une taille critique (soit un investissement de 263 M€ dont 25 M€ de fonds propres) et à rénover thermiquement la plus grosse partie du parc énergivore estimée à l'époque à 1 800 logements, soit un investissement de 58 M€ dont 20 M€ de fonds propres. La mise en œuvre de cette stratégie implique une réduction de la production neuve dès 2015 afin d'intensifier le rythme de réhabilitation du parc.

Compte tenu du niveau de rentabilité de l'office, cette stratégie conduit à une diminution planifiée et progressive du fonds de roulement à l'horizon 2019. A l'issue de cette période, l'office n'a plus de marges de manœuvre pour les éventuels besoins de réhabilitation restant à couvrir sur son parc.

Or, cette approche stratégique néglige des thématiques importantes dont les incidences financières sont lourdes telles que l'amiante et les besoins de maintenance sur les logements en individuel diffus, notamment les logements anciens acquis-améliorés pour lesquels les documents stratégiques (PSP et CUS) n'ont pas identifié de plan d'actions ciblé.

Elle ne s'appuie pas sur des études thermiques suffisantes permettant un chiffrage qualitatif et complet des besoins sur le parc. Elle néglige également les besoins restant à couvrir sur le quartier « Chasse Royale ».

Par ailleurs, le PSP n'a pas fait l'objet d'une mise à jour régulière. Son actualisation est actuellement en cours et le diagnostic est attendu pour fin 2016 dans la perspective initialement de la négociation de la nouvelle génération de CUS. Sa validation par le conseil d'administration est prévue fin 2016. Cette étape est fondamentale et doit acter les travaux à réaliser sur le patrimoine qui serviront de feuille de route à la SA HLM du Hainaut.

Compte tenu des orientations stratégiques développées plus haut, les évolutions organisationnelles observées sur la période de contrôle sont peu cohérentes et ont généré une dispersion de l'effort collectif peu opportune dans un contexte de production intensive.

5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

L'office dispose de procédures claires et cadrées hormis pour l'analyse de l'équilibre d'exploitation des opérations. Les règles de montage et l'organisation des différentes phases de validation sont similaires concernant la construction neuve et la réhabilitation. Les projets sont analysés et validés par une commission des investissements aux étapes charnières. Un plan de financement interne est élaboré. Le montant de fonds propres investis est clairement mentionné. Ce plan de financement est actualisé tout au long du chantier.

Si l'accord du conseil d'administration est systématiquement recherché en phase amont, puis lorsque les coûts sont connus suite à appel d'offre, l'information à la gouvernance sur les investissements souffre

Une ingénierie financière déficiente qui affecte l'équilibre des opérations.

L'analyse de la rentabilité prévisionnelle d'exploitation s'avère être un exercice de pure forme aussi bien pour les opérations neuves que pour les réhabilitations.

Si les plans de financement sont validés, l'exercice de calcul de rentabilité est conduit sans supervision ni cadrage du service financier et aboutit à démontrer, à tort sur les 10 opérations contrôlées, le caractère systématiquement bénéficiaire des opérations. Un contrôle à posteriori de l'équilibre montre qu'il a été réalisé sur la base de paramétrages erronés (ex : frais de gestion et taux d'intérêt long terme minorés,...). L'office doit veiller à caler son analyse sur des paramètres macro-économiques cohérents et conformes aux orientations du secteur. Les volumes d'emprunts et les modalités effectives de leur mobilisation ne correspondent pas aux modalités de financement définies dans les équilibres d'exploitation prévisionnels. Ces déficiences ont pour effet de compromettre l'équilibre d'exploitation. A la demande de la direction générale, une analyse d'un taux de rentabilité est réalisée depuis peu.

L'office précise en réponse qu'à l'occasion du rachat par la SA du Hainaut, une analyse exhaustive des dossiers d'investissements à déposer a été conduite afin de valider les équilibres financiers. Cette analyse aurait conduit à annuler certains projets et à revoir les plans de financement de certains autres.

Sur la période, la fonction de maîtrise d'ouvrage a connu des réorganisations et attermolements, particulièrement sur le volet réhabilitation.

Les choix de spécialisation, de cloisonnement et de limitation des moyens sur le sujet de la réhabilitation sont source de fragilité organisationnelle et sont incohérents avec les orientations stratégiques énoncées plus haut. Sur la période contrôlée, les chantiers de réhabilitation ont été pris en charge par un unique agent.

L'absence de fiabilité des données rend impossible l'analyse des coûts de construction.

5.3 EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31/12/2015, les objectifs assignés sont largement atteints en termes de production neuve (cf. §5.2.1) mais non en termes de réhabilitation du parc (cf. §5.2.2).

5.3.1 Offre nouvelle

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	5 989	237	0	9	22	0	168	6 045	+ 0,93%
2012	6 045	169	0	0	22	0	0	6 192	+ 2,43%
2013	6 192	131	0	5	21	0	0	6 307	+ 0,59%
2014	6 307	99	28	5	18	0	150	6 271	- 0,73%
2015	6 271	220	12	8	11	0	0	6 492	+ 3,52%
Total	-	856	40	27	94	0	318	-	+8,39%
Moyenne	6 160	171						6 261	+ 1,63%

Source : Val'Hainaut Habitat

Sur la période contrôlée, le patrimoine de logements familiaux de Val'Hainaut Habitat a progressé de 8,39% soit une moyenne de 171 logements familiaux neufs mis en service par an, supérieure à l'objectif fixé. L'activité de production neuve hors ANRU est importante et représente 62% de la production sur la période.

Le dynamisme de la production d'offre nouvelle, sensiblement supérieure aux objectifs fixés, n'était cependant pas en adéquation avec les capacités financières de l'OPH et les besoins de réhabilitation. Lors de sa séance du 11 décembre 2014, le conseil d'administration a acté l'abandon de 10 opérations (216

logements) occasionnant un passage en perte des dépenses engagées à hauteur de 0,7 M€ (source : fichier « opérations abandonnées » renseigné par V2H).

Toutefois, le ralentissement effectif ne produira ses effets qu'à compter de 2018 dans la mesure où 130 décisions de financement ont été notifiées sur l'année 2016.

La production de logements PLAI très sociaux s'avère bien trop limitée.

Elle ne représente en moyenne que 7,3% des opérations locatives neuves mises en service entre les années 2011 et 2015. Ce résultat demeure très modeste au regard des caractéristiques de la demande sur le territoire de la CAVM selon lesquelles plus de 63% des demandes de logement en instance proviennent de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond du PLAI.

5.3.2 Réhabilitations et remplacements de composants

En 2011, le PSP a identifié les programmes sur lesquels des travaux de réhabilitation s'avéraient nécessaires et a permis de cibler les interventions sur la période.

Nb de logements	2011	2012	2013	2014	2015	Cumul	Moy.annuelle
Réhabilitations - livrés au 31/12	2	0	446	166*	80	694	139
Réhabilitations - en chantier au 31/12	61	619	173	87	113	1 053	211
Réhabilitations - à l'étude au 31/12**	389	391	202	172	118	1 272	254

*Source : V2H-rapport d'activité-annexe 1- suivi des investissements - *2014 : données rectifiées par ANCOLS opération Verley comptée deux fois - ** dossiers en étude hors opérations non identifiées*

Le rythme moyen de réhabilitation est de 139 logements par an entre 2011 et 2015 pour un coût moyen au logement de 27 k€. Ce rythme de livraison est en deçà des objectifs visés.

Le pic de livraison en 2013 correspond à la réhabilitation hors ANRU des grands ensembles collectifs du programme « Michel Verley » (362 logements) et à de petits collectifs de centre-ville sur Valenciennes et Condé-sur-Escaut. L'activité de réhabilitation sur la période a principalement porté sur des programmes hors ANRU (à 85%).

Elle correspond à un niveau d'investissement annuel estimé à 8,8 M€ (y compris remplacements de composants) pour lequel l'office fait un effort accru d'apport en fonds propres (cf. §6.2.3).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Cumul	Moy.annuelle
Investissement en additions/remplacements de composants	1 494	2 850	12 413	21 994	5 694	44 445	8 889

Source : V2H-pôle comptable

Les réhabilitations conduites sont principalement axées sur une mise à niveau thermique des bâtiments. Les interventions systématiques sur les immeubles collectifs portent sur les menuiseries, couvertures, chaudières et la pose de VMC accompagnées de remise en peinture des parties communes. Il ne s'agit donc pas toujours d'intervention globale en raison des contraintes financières pesant sur l'office. Ainsi des programmes récemment réhabilités devront vraisemblablement faire rapidement l'objet de nouvelles interventions dans des délais rapides soit en gros entretien sur des postes ciblés tels que les sols souples (ex : Résidence « Connétable » à Condé-sur-Escaut) soit en entretien courant pesant alors sur le budget des services de proximité.

Les dernières opérations de réhabilitation en cours de livraison fin 2016 optent pour une approche plus complète (isolation par l'extérieur notamment) mais à des coûts bien plus conséquents, de 74 k€ en moyenne au logement (ex : réhabilitation des programmes « Roseraie - 2453 » et « Rapatriés - 3651 »).

Les objectifs relatifs à l'article 5 de la loi du 3 août 2009 sur la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement pour 2020 ne seront pas atteints à cette date.

A fin novembre 2016, 859 logements du parc de Val'Hainaut Habitat ont été identifiés en classe thermique E, F ou G. A cette date, les 289 logements se trouvant en attente d'un DPE sont susceptibles d'alourdir ce bilan. Des études thermiques plus complètes sont également en cours sur certains programmes identifiés. L'éradication des logements énergivores d'ici 2020 nécessiterait ainsi, au minimum, un imposant effort de rénovation thermique de 215 logements par an d'ici la fin 2020.

En réponse, l'office précise avoir tiré les conséquences de cette observation et validé un nouveau PSP le 30 décembre 2016 qui constaterait, d'après ses dires, son incapacité à faire face à ses obligations par ses propres moyens.

Eu égard aux difficultés rencontrées par l'office dans la conduite de certaines opérations de réhabilitation, force est de constater que l'ensemble du parc ne devrait pas se trouver au niveau requis par la législation en 2020.

Le nouveau PSP se devra d'intégrer les enjeux thermiques, d'accessibilité et d'amiante sur le parc.

Certaines opérations de réhabilitation de Val'Hainaut Habitat présentent des anomalies.

L'analyse des opérations de réhabilitation des résidences «La Roseraie», «Les Rapatriés» et «Verley» à Valenciennes et «Quartier Lecomte» à Condé-sur-Escaut a permis de détecter les anomalies et dysfonctionnements suivants :

- Des délais anormalement longs (de l'ordre de plusieurs années) entre la passation du marché initial de maîtrise d'œuvre et le démarrage des travaux en raison d'une importante redéfinition des besoins intégrant entre autres tardivement la nécessité d'un traitement thermique des logements et de la problématique de l'amiante. Ces modifications ont conduit à doubler, voire même à augmenter de 250%, le budget prévisionnel initial de travaux de ces opérations.
- La passation de « marchés complémentaires » de maîtrise d'œuvre irrégulière (3) vis-à-vis du code des marchés publics eu égard à leur montant comme à leur caractère non imprévisible. A noter que le Directeur général en fonction lors de la passation du marché complémentaire de maîtrise d'œuvre de réhabilitation du « Quartier Lecomte » a décidé d'autoriser une réévaluation de 101% de la valeur du marché.
- Les pénalités prévues aux marchés de travaux ne sont pas appliquées par la maîtrise d'ouvrage en dépit de situations qui le justifieraient pourtant.
- L'analyse des équilibres d'exploitation des opérations de réhabilitation n'est pas maîtrisée. Les projections sont systématiquement présentées comme étant très bénéficiaires en raison notamment de charges d'annuités minorées. Des augmentations de loyers sont systématiquement prévues. Pourtant l'augmentation de 15% des loyers sollicitée sur la réhabilitation de la résidence « Verley » s'est vue opposer une fin de non-recevoir par les services de l'Etat en raison notamment des bonnes conditions d'équilibre de l'opération et de la piètre qualité du montage technique, et plus particulièrement sur le volet thermique. Enfin, les opérations de réhabilitation de «Roseraie» et «Rapatriés», actuellement en phase de réception des travaux, n'ont toujours pas obtenu –faute de sollicitation- l'accord des services de l'Etat quant aux augmentations dérogatoires de loyers. Pourtant des augmentations de loyers ont été présentées aux locataires et actées par le conseil d'administration le 17 décembre 2015.

En réponse, l'office partage le constat du retard identifié sur les opérations «La Roseraie» ainsi que «Les Rapatriés» pour lesquelles des accords de financement et de nouvelles analyses d'équilibre sont en cours avec les partenaires institutionnels.

5.3.3 Les logements acquis-améliorés

Les documents stratégiques de V2H prévoient qu'une part du développement actuel de l'offre est assurée par la mise en service d'une dizaine de logements en acquis-améliorés par an. Le coût moyen à l'opération figurant dans le PSP de 2011 est élevé, de l'ordre de 150 k€ par logement. Sur la période, 27 logements en acquis-amélioré ont été livrés. La comptabilité de programmes de l'office fait effectivement ressortir des coûts conséquents au logement.

Par ailleurs, le patrimoine de l'office compte déjà, suite à des acquisitions nombreuses dans les années 90, une part importante de logements individuels diffus. Les choix stratégiques de Val'Hainaut Habitat quant à la gestion des logements en acquis-améliorés sont générateurs d'incertitudes financières.

En conséquence de l'absence de remise en état systématique par le passé des immeubles acquis en vue de leur amélioration, l'OPH possède 358 logements individuels en diffus, dont la mise en service remonte à plus de 10 ans et qui sont susceptibles de générer de lourdes interventions de remise en état.

Depuis 2016, Val'Hainaut Habitat a pris conscience des enjeux et s'attache à identifier les priorités d'intervention.

Il n'en demeure pas moins que la résorption de ce retard va occasionner à l'avenir un important coût financier. Les interventions de rénovation sur ces logements ont été estimées, sur les années 2016 et 2017, à 75 k€ en moyenne par logement. La dernière actualisation du plan pluriannuel d'entretien (PPE) à fin 2016 prévoit, sur la base des besoins identifiés à ce stade, un budget en remplacements de composants 2017 de 2,9 M€ dont 20% doit être consacré à la réfection complète de logements en individuel diffus.

Par ailleurs, cet impact financier défavorable se trouve encore accentué par des acquisitions récentes stratégiquement contestables eu égard à la difficulté de convertir à terme ces bâtiments en logements sociaux à des coûts raisonnables. Il en va ainsi par exemple de l'achat pour 586 k€ d'une ancienne maison de maître sise sur la commune d'Anzin que l'office envisage aujourd'hui de démolir.

5.3.4 Contribution à la politique de la ville

Le premier programme ANRU doit s'achever fin 2017. L'office est maintenant engagé dans les démarches de préfiguration du NPNRU. Il est concerné pour 720 logements collectifs sur le quartier « Chasse Royale » dont environ un tiers à démolir et le reste à réhabiliter. La partie aménagement et les arbitrages étaient en cours lors du contrôle. Des coûts moyens de réhabilitation de 55 k€ au logement et de 25 k€ à la démolition conduisent à une enveloppe travaux estimative de 32,4 M€ dont 6,9 M€ de fonds propres à investir.

La question se pose avec acuité de la capacité financière de l'office (cf. §6.3) à réaliser cette seconde phase de chantier sur le site « Chasse Royale ».

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

S'il n'y a pas de sous-entretien généralisé, des besoins de maintenance soutenus sont identifiés ponctuellement et des problématiques lourdes perdurent sur le quartier « Chasse Royale » de Valenciennes qui n'est que partiellement traité à l'issue de la première génération de l'ANRU.

L'effort financier consacré à la maintenance est en deçà des standards du secteur (cf. §6.2). Cet état de fait correspond en partie à un parc jeune et à forte proportion d'individuels. C'est également la conséquence de dysfonctionnements organisationnels, notamment l'insuffisance de suivi d'exécution budgétaire et de reporting financier à la gouvernance :

- Les sous-consommations budgétaires récurrentes entre 2011 et 2015 ne donnent lieu à aucune analyse ni justification auprès du conseil d'administration alors que les montants en cause sont importants (soit un flux moyen réalisé par an de 1 595 k€ alors que le flux prévu par l'office est de 1 940 € ; l'écart cumulé est de 1 725 k€ sur la période).
- Le PPE, ses ajustements, reports et ajouts de travaux ne sont pas analysés alors que ce document sert de support à la mise en œuvre opérationnelle du PSP.
- Des notifications tardives de programmes de travaux font obstacle à l'anticipation des commandes.
- Des remises en cause abruptes de travaux sont décidées (ex : rue Porchelets).

Par ailleurs, les effectifs affectés à la maintenance du patrimoine sont insuffisants malgré l'importance de la régie (cf. §6.2.1).

Val'Hainaut Habitat dispose d'une régie de 17 agents longtemps rattachée directement à la direction générale et très récemment à la direction du développement. Cette régie intervient sur les logements anciens acquis pour être améliorés mais également en entretien courant et gros entretien lors de la libération des logements ou suite à sinistre. Entre 2014 et 2015, son activité s'est principalement concentrée sur les travaux d'extension du siège social de l'office.

L'absence d'un outil de connaissance du patrimoine suffisamment exhaustif ne permet pas d'objectiver les choix de maintenance ou d'amélioration du parc.

Val'Hainaut Habitat ne dispose pas à ce jour d'une véritable base patrimoniale unifiée susceptible de lui permettre d'exercer une gestion technique précise de son parc et des actions de maintenance à y mener. L'office doit mettre en place les outils de connaissance et de suivi de l'état de son parc afin d'être en capacité de prioriser ses choix d'intervention dans ces domaines.

L'actuel outil de suivi du patrimoine de V2H ne permet qu'un recensement macro des composantes de son patrimoine qui demeure insuffisant pour lui permettre de mettre en place une programmation parfaitement éclairée. L'absence inexplicée de renseignement régulier de cet outil, à compter de 2009, a occasionné en 2016 un important travail de mise à jour des données.

En réponse, l'office précise que la généralisation de la démarche de diagnostics techniques mise en place au sein de la SA du Hainaut devrait permettre une meilleure connaissance du parc et la rédaction d'un PSP reflétant ses besoins techniques.

Les carnets d'entretien des programmes acquis-améliorés ne font démarrer les délais de renouvellement des composants qu'à la date de mise en service et non à la date de construction ou de dernière réhabilitation et ceci même pour des logements anciens n'ayant pourtant fait l'objet d'aucune réhabilitation.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

En fin d'année 2015, Val'Hainaut Habitat accusait encore un important retard dans la réalisation des DPE puisqu'environ 1 200 logements de son parc n'avaient pas encore été diagnostiqués. Un rattrapage a été effectué au sein de l'office depuis, de telle sorte que la quasi-intégralité du patrimoine dispose, à fin novembre 2016, d'un diagnostic énergétique dont les résultats ont classé environ 12,5% de son parc en étiquette E, F ou G (principalement en E).

Des commandes ont d'ores et déjà été lancées pour diagnostiquer les derniers logements actuellement non couverts par un DPE.

La gestion de la problématique de l'amiante accuse un retard très conséquent.

La précédente gouvernance n'a pas pris la mesure de l'importance de la prise en compte de cette thématique.

Bien que les diagnostics techniques amiante (DTA) aient été effectués dès 1999 et des fiches récapitulatives rédigées en 2004, aucune capitalisation des informations collectées n'a été véritablement effectuée.

Les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) des logements collectifs, mentionnés à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique comme obligatoires à compter de février 2012, ne sont toujours pas réalisés.

Les repérages amiante avant travaux (RAAT) sont, quant à eux, systématiquement effectués avant tous travaux et joints dans le règlement de consultation transmis aux entreprises.

Val'Hainaut Habitat semble avoir désormais pris conscience de son retard et des enjeux inhérents à l'amiante et a désigné en 2015 un référent technique dédié à ce sujet. L'OPH a lancé durant l'été 2016 une mise en concurrence aux fins de conclure un accord-cadre à bons de commande comprenant la mise à jour des DTA ainsi que la réalisation des DAPP et des RAAT. Il convient cependant de préciser qu'en raison du processus de rapprochement avec la SA du Hainaut, seul le lot relatif à la constitution des DTA a été notifié. Durant la période transitoire, V2H devra s'attacher à veiller à la continuité des réalisations des DAPP et RAAT et ceci tout particulièrement sur les travaux relatifs aux logements en vacance technique ou ayant fait l'objet d'un sinistre, sur lesquels la régie est susceptible d'intervenir.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Les marchés de sécurisation des ascenseurs et des portes et portails automatiques n'appellent pas de remarque particulière.

Le contrôle a cependant relevé que le contrôle technique périodique des installations d'ascenseurs n'a pas systématiquement été effectué sur l'intégralité des ouvrages dans le respect de la périodicité réglementaire. Depuis, Val'Hainaut Habitat a remédié à ces lacunes en faisant effectuer prioritairement ces contrôles obligatoires.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'office s'est engagé dans une politique de vente volontariste basée sur un volume de logements commercialisables représentant le tiers du patrimoine. La « fonction vente » est dotée de procédures cadrées et d'un suivi précis de l'activité tandis que les moyens à disposition ont été renforcés à compter de 2015 sur le suivi technique de la gestion des copropriétés.

L'office a atteint une moyenne de 19 ventes annuelles entre 2011 et 2015, avec une année 2015 nettement en deçà des précédentes. Les résultats obtenus courant 2016 devraient permettre de relancer cette activité indispensable à l'équilibre financier de l'OPH.

En €	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Objectif annuel de vente			25 à 30			
Ventes réalisées	25	24	22	20	11	36
Ventes à locataires V2H	13	12	9	3	10	20
dont suite à mutation	7	10	6	2	nc	nc
Ventes à extérieurs	12	12	13	17	1	16
dont salariés	1	1	1	1	0	nc
Chiffres d'affaires	2 014	1 967	1 869	1 682	976	3 317
Plus-values de cession	1 618	1 665	1 542	1 452	840	
Plus-values moyenne /lgt	65	69	70	73	76	
% de parc vendu	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	

Source : suivi des ventes de l'office – écart avec l'état réglementaire

**données 2016 : provisoires dont 18 ventes avec actes authentiques et 18 compromis signés*

La procédure mise en œuvre par Val'Hainaut Habitat ne respectait pas les dispositions de l'article R. 443-12 du CCH quant à l'information relative à la vente de logements.

La pratique usuelle irrégulière de l'office consistait en un contact direct avec des acquéreurs potentiels au lieu d'une publication dans deux journaux locaux diffusés dans le département. Afin d'afficher un taux de vente aux locataires satisfaisant, V2H s'est attachée à attribuer la location du logement aux futurs acquéreurs préalablement à sa vente effective. Outre le fait que ce manque de publicité n'a pas permis un accès des locataires à la vente, ce mode opératoire a conduit, sur quelques dossiers, à vendre des biens à des locataires très récemment entrés et dont les revenus dépassaient les plafonds de ressources autorisés (cf. §4.2.3.1).

Il est également relevé que Val'Hainaut Habitat a procédé, en décembre 2008, à la mise en vente au profit d'un couple de salariés du bailleur social, d'une maison à usage d'habitation, sans pour autant que les administrateurs ne soient officiellement informés de la qualité des acquéreurs.

5.6 AUTRES ACTIVITES

V2H s'est engagé récemment dans une faible production en PSLA dont les incidences financières restent marginales.

En résultante de sa politique volontariste de vente, Val'Hainaut Habitat a développé une activité en matière de gestion des copropriétés qui représente 700 lots répartis sur quelques résidences et lui permet d'y favoriser la mixité en termes d'occupation.

5.7 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale mise en œuvre par V2H est ambitieuse mais inadaptée à ses capacités financières. Elle comporte en outre d'importantes lacunes sur des thématiques lourdes d'incidences financières. Les efforts importants engagés tant financiers qu'en moyens humains, pour assurer une production neuve soutenue se sont faits au détriment des réhabilitations. Une remise à niveau est observée en 2016. Le PSP a été actualisé. Il intègre des actions ciblées répondant aux lacunes observées ci-dessus et quantifie les besoins sur les 10 prochaines années. Il prévoit notamment un plan de renforcement de la performance énergétique, des actions de réhabilitation du patrimoine peu attractif et une intégration de la problématique amiante. Il doit être présenté en conseil d'administration en 2016 avant la dissolution de l'office. Il constitue une feuille de route pertinente pour les besoins d'entretien du parc « historique » de Val'Hainaut Habitat.

6.TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Tenue de la comptabilité générale

L'examen comptable et financier a porté sur les exercices 2011 à 2015. Depuis le dernier contrôle, l'organisation du service n'a pas connu de changement majeur, seul son encadrement a connu un important turn-over. Globalement, l'organisation interne du service financier est qualitative et l'équipe bien impliquée.

Quelques dysfonctionnements sont toutefois identifiés sur des thématiques ciblées, il s'agit notamment :

- D'une fragilité organisationnelle persistante dans le suivi et la régularisation des charges locatives (cf. §3.2.3).
- De flux de caisse qui restent trop importants malgré les mesures prises et posent des questions de sécurité.
- D'une insuffisance des pièces justificatives support de la liquidation des dépenses relatives notamment aux frais de réception et de mission. Le bon de commande émis comporte un volet « désignation » qui n'est pas suffisamment précis ni explicite pour permettre la liquidation de la dépense.
- De quelques incohérences dans les saisies de dates de facturation et de réception perturbant à la marge le suivi des délais de paiement.
- D'un cadrage très insuffisant de l'usage des cartes de crédit professionnelles (cf. §6.2.1).

Le point saillant en termes organisationnel est le défaut de coordination entre le pôle financier et les services métiers en charge du développement et de la réhabilitation conduisant à l'insuffisance d'ingénierie financière au sein de l'office (cf. §5.2).

Les modalités de tenue de la comptabilité générale n'appellent –quant à elles– pas d'observation et ne font pas obstacle à l'analyse financière. On constate toutefois un contrôle interne insuffisant concernant la production des états réglementaires déposés sur la plateforme Harmonia conduisant à quelques erreurs de saisies, des informations lacunaires ou la transmission d'informations erronées. A ce titre notamment, les « états récapitulatifs de dettes par nature » (exercice 2011, 2014 et 2015) ont été rectifiés lors du contrôle. Les anomalies relevées sont détaillées en annexe 7.7

Enfin, des évolutions de méthode sont constatées sans que cela soit clairement explicité concernant notamment :

- La comptabilisation de la production immobilisée, laquelle peut impacter l'analyse du coût de gestion (exercice 2015).
- Le mode de détermination de la masse salariale récupérable auprès des locataires (exercice 2015).

6.1.2 Tenue de la comptabilité de programmes

La comptabilité de programmes est opérationnelle. La chaîne d'information est fiable entre la direction financière et les services métiers en charge du développement neuf et de la maintenance lourde. Les procédures sont cadrées et permettent un « porté à connaissance » régulier des évolutions de coûts d'objectifs et de plan de financement. Subsistent néanmoins quelques points de difficultés :

Des situations de sur-financement ont été constatées.

- La vigilance de l'office est appelée sur les situations de sur-financement identifiées qui doivent donner lieu à remboursement et non être réaffectées librement sur d'autres opérations (2 521 k€).
- Certains prêts complémentaires prévus initialement ne seront pas recherchés et porteront finalement sur les fonds propres (1 209 k€).
- Des retards de contractualisation de financements externes sont identifiés sur des opérations terminées.
- Des opérations préliminaires sont inscrites par anticipation dans les « chantiers en cours » en l'absence d'ordre de service de démarrage des travaux. Cette pratique est associée à des mobilisations conséquentes et anticipées d'emprunts long terme pour des opérations en tout début de chantier (cf. §6.2.3).

Certains de ces constats justifient un redressement du fonds de roulement à terminaison. Initialement, il est estimé à 3 762 k€ (soit 0,6 mois de dépenses mensuelles moyennes). Corrections faites concernant les emprunts complémentaires abandonnés, il est ramené à 2 552 k€ soit 0,4 mois de dépenses mensuelles moyennes.

Ce résultat doit être exploité avec précaution. Le contexte de l'office lors du contrôle fait peser des incertitudes fortes sur les décisions finales qui seront prises quant aux plans de financements définitifs de certaines opérations. Ces points sont développés dans la partie « Structure financière ».

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de la rentabilité d'exploitation

6.2.1.1 Niveau et évolution de l'autofinancement net HLM

L'autofinancement moyen s'élève à 8,8% sur la période. Il est inférieur à la médiane dès 2012 et l'écart se creuse à compter de cet exercice sans toutefois atteindre le seuil d'alerte. Une analyse détaillée des composantes de la rentabilité est jointe en annexe 7.9

Évolution de l'autofinancement net de l'office

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge accession	222	9	-109	84	-3
Loyers	27 582	28 825	29 702	30 482	31 080
Coût de gestion hors entretien	-8 445	-9 004	-8 691	-8 732	-9 198
Entretien courant avec régie	-1 215	-1 211	-1 142	-1 458	-1 653
Gros entretien avec régie	-1 540	-1 393	-1 993	-1 940	-1 945
TFPB	-1 924	-2 344	-2 364	-2 404	-2 405
Flux financier	252	84	-482	-69	-9
Charges et produits exceptionnels	2 241	1 717	2 002	259	1 059
Autres produits d'exploitation	838	731	462	686	1 026
Pertes sur créances irrécouvrables	-190	-133	-113	-112	-181
Intérêts des opérations locatives	-7 172	-8 153	-7 619	-6 652	-5 885
Remboursement du capital des emprunts locatifs	-6 605	-6 367	-6 546	-8 519	-9 838
Autofinancement net¹	4 044	2 762	3 108	1 624	2 047
% du chiffre d'affaires (*)	14,0%	9,4%	10,2%	4,9%	6,4%

* A partir de 2014, en application du décret du 7/10/2014, le chiffre d'affaires comprend les produits financiers (C/76)

L'analyse de la rentabilité de l'office implique de distinguer 2 phases :

De 2011 à 2013, la rentabilité est supérieure à 10% (moyenne : 11,2%) malgré un important prélèvement sur le potentiel financier sur les exercices 2011 (1,3 M€) et 2012 (1,4 M€) qui majore le coût de gestion. Cette situation s'explique par un effort de maintenance très contenu, des produits exceptionnels induits par l'activité ANRU -avec un effet de décalage- qui viennent renforcer l'autofinancement et un niveau d'annuités locatives maîtrisé en raison des effets du réaménagement de dette conduit sur la période de contrôle précédente (2008).

L'exercice 2013 marque une année charnière sous l'effet conjugué d'une hausse du coût de gestion (cf. infra) et d'un effort de gros entretien (GE) nettement accru (+35%).

La période 2014-2015 conduit à une détérioration du niveau d'autofinancement (moyenne : 5,6%) expliqué par la poursuite de l'effort engagé sur le gros entretien accompagnée d'une revalorisation des enveloppes d'entretien courant. Par ailleurs, l'annuité locative sur ces exercices repart nettement à la hausse du fait notamment du rythme soutenu de production neuve.

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés). A partir de 2014, en application du décret du 7/10/2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés toujours exclus.

⁽²⁾ A partir de 2014, en application du décret du 7/10/2014, le chiffre d'affaires comprend les produits financiers (C/76)

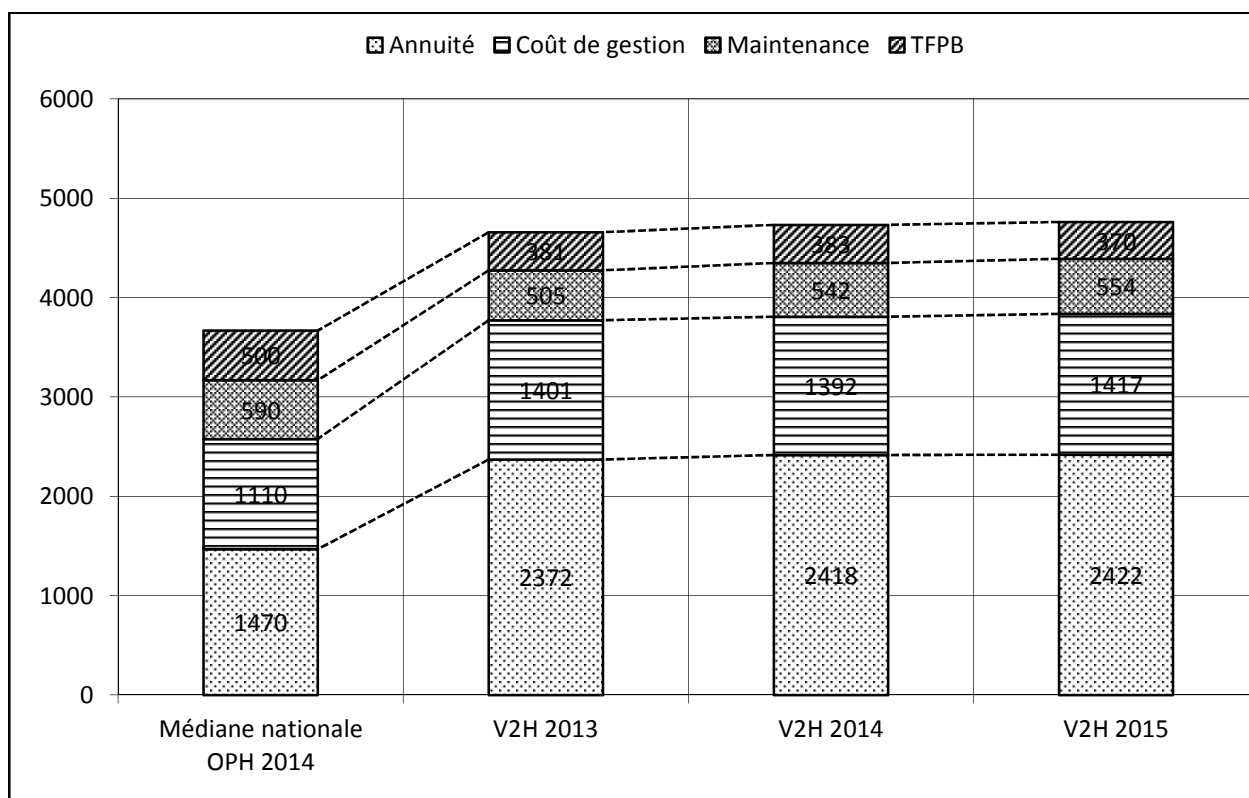
Positionnement de l'autofinancement

En % du chiffre d'affaires	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement V2H	14,0%	9,4%	10,2%	4,9%	6,4%
Médiane nationale des OPH	9,9%	10,1%	11,8%	12,6%	
Ecart	4,1%	-0,7%	-1,6%	-7,7%	

6.2.1.2 Les composantes de la rentabilité

Le tableau et le graphique suivants comparent les principaux postes de charges de l'OPH V2H avec les ratios de référence de 2014 :

En €/logement	Médiane nationale OPH 2014	OPH V2H 2013	OPH V2H 2014	OPH V2H 2015
Annuité	1 471	2 372	2 418	2 422
Coût de gestion	1 110	1 401	1 392	1 417
Maintenance	590	505	542	554
TFPB	500	381	383	370



6.2.1.2.1 Un niveau élevé de recettes locatives

Ratio	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers en € / lgts V2H	4 118	4 213	4 381	4 438	4 394
Médiane nationale organisme entre 6 000 et 12 000 lgts	3 690	3 840	3 940	4 020	
Ecart	+428	+373	+451	+418	

Le niveau des recettes locatives est soutenu (cf. §3.2.1). Les risques locatifs sont quant à eux maîtrisés sur la période. Le coût de la vacance est estimé à 2% des loyers en moyenne. Il représente toutefois en 2015 une perte de 875 k€ (soit 3,1% des loyers) en partie imputable aux démolitions dans le cadre de l'ANRU. L'impayé connaît une dégradation en toute fin de période qui appelle à la vigilance (cf. §4.4).

6.2.1.2.2 Des annuités locatives très soutenues

Les annuités locatives limitent les marges de manœuvres de l'office. Cette situation est liée à la part importante du parc non amorti en raison de l'âge moyen du patrimoine et au niveau des investissements, tant en production neuve qu'en réhabilitation, avec un apport global en fonds propres réduit du fait de la faible rentabilité générée.

En %	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en % des loyers V2H	52%	54%	50%	50%	51%
Médiane nationale	39%	39%	37%	37%	

L'encours de dettes de V2H ne présente pas de risque. Il ne compte pas de produit de couverture et les produits structurés représentent une part minime de 1,2%. Ils sont suivis et l'information à la gouvernance est complète. L'encours de dettes au 31/12/2015 s'élève à 311 035 k€. Le taux d'intérêt moyen est faible, de l'ordre de 2,07%, pour une durée résiduelle de près de 30 ans. L'encours est contracté à 93% auprès de la CDC et est indexé à 83% sur le livret A. Les emprunts onéreux sont très marginaux (moins de 1% de l'encours dans la tranche de taux supérieur à 4%). Les réflexions sur un nouveau réaménagement sont suspendues.

6.2.1.2.3 Des coûts de gestion très supérieurs à la médiane

Le coût de gestion (frais de personnel et dépenses d'exploitation non récupérables) est élevé et systématiquement très supérieur à la médiane des OPH; il atteint 1 417 € par logement géré fin 2015 et est donc supérieur de plus de 25% à la médiane en € par logement géré. Il représente en moyenne sur la période 29,8% des loyers.

En €/logement	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion par logement V2H	1 384	1 441	1 401	1 392	1 417
Médiane nationale OPH	1072	1080	1080	1110	
Ecart par rapport à médiane	+312	+361	+321	+282	

Les frais généraux des exercices 2011 et 2012, particulièrement soutenus, incluent le prélèvement sur le potentiel financier pour des montants conséquents (2011 : 1,5 M€ et 2012 : 1,4 M€). Une fois exclus ces prélèvements, les performances de l'office restent mauvaises mais sont marquées par une nette détérioration à compter de l'exercice 2013:

En €/logement	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion par logement (<i>hors prélèvement sur potentiel financier</i>)	1 163	1 210	1 401	1 392	1 417
Coût de gestion en % des loyers	25,7%	26,2%	29,3%	28,6%	29,6%

Le coût de gestion (hors entretien) est élevé et non maîtrisé.

Les charges de personnel s'élèvent à 1 046 € par logement géré pour une médiane nationale à 780 €, ce qui représente un surcoût de 266 € par logement géré.

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel en € par logement V2H	885	864	999	1046	997
Médiane nationale des OPH	732	750	770	780	
Ecart par rapport à médiane	+153	+114	+229	+266	
Frais de personnel en % des loyers V2H	19,6%	18,7%	20,9%	21,5%	20,8%
Médiane nationale des OPH	18,7%	19,2%	18,8%	19,0%	
Ecart par rapport à médiane	0,9%	-0,5%	2,1%	2,5%	

Val'Hainaut Habitat emploie environ 24 personnes pour 1 000 logements contre 19 agents pour le ratio issu du rapport de branche des OPH 2016. Le niveau de rémunération annuelle moyen est quant à lui proche de la médiane. Le contrôle relève principalement une importante affectation de personnel aux

fonctions supports et maîtrise d'ouvrage (soit 37% de l'effectif pour un standard à 31%) ainsi qu'à la gestion de proximité (soit 33% de l'effectif pour un standard de 29%). En revanche, la fonction « entretien et maintenance du patrimoine » est insuffisamment pourvue (soit 12% du personnel -y compris part régie concernée- pour un standard à 16%) malgré une importante régie travaux qui consacre la moitié de son temps à de l'entretien courant et à du gros entretien (GE) sur les logements locatifs.

En réponse, l'office estime avoir mis en œuvre des mesures à compter de 2015 permettant de maîtriser le coût de gestion (non remplacement des départs en retraite, interruption des primes sur le résultat ...).

6.2.1.2.4 Un effort de maintenance contenu sans adéquation avec les besoins du parc

L'effort de maintenance est en deçà de la médiane nationale sur l'ensemble de la période alors que des besoins sont identifiés sur le parc. Fin 2015, l'office consacre 11,6% de ses recettes locatives à l'entretien soit près de 3 points en dessous de la médiane nationale.

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de maintenance OPH V2H en €/lgt	452	417	505	542	554
Médiane nationale	550	570	580	590	
Ecart	-98	-153	-75	-48	
Coût de maintenance OPH V2H en % des loyers	10,0%	9,0%	10,6%	11,1%	11,6%
Médiane OPH	14,2%	14,2%	14,2%	14,4%	
Ecart	-4,2%	-5,2%	-3,6%	-3,3%	

Un effort de rattrapage est observé depuis 2013 et explique en grande partie la dégradation de la rentabilité à compter de cet exercice. Les enveloppes financières prévisionnelles de GE ne sont pas intégralement consommées. Un retard de 1,7 M€ est identifié et n'a donné lieu à aucune analyse particulière.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Cumul
Gros entretien (GE) prévu	1 804	1 731	2 029	2 071	2 061	9 696
Gros entretien (hors régie) constaté	1 415	1 271	1 845	1 738	1 702	7 971
Ecart	-389	-460	-184	-333	-359	-1 725

Ce retard trouve son origine dans des dysfonctionnements organisationnels (cf. §5.4).

6.2.1.2.5 TFPB et perspectives

A fin 2015, 62% du parc est soumis à la TFPB pour un montant moyen de 370 € par logement contre 500 € au niveau national. Cela représente 8% des loyers. D'ici 10 ans, 13% du parc doit sortir du champ de l'exonération.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Taxes foncières	1 924	2 344	2 364	2 404	2 405
% parc assujetti	68%	65%	66%	63%	62%
En € par lgt OPH V2H	315	375	381	383	370
Médiane nationale	470	480	500	500	

6.2.1.2.6 Des produits financiers élevés

V2H réalise sur l'ensemble de la période des placements de trésorerie sur livret et comptes à terme. Depuis fin 2012, l'office ne détient plus de compte ni de placement structuré. Les placements sont réalisés conformément à la réglementation et sans prise de risque. Le niveau des produits de placement est très supérieur à la médiane sauf sur l'exercice 2013 (soit 45 € par logement géré pour une médiane 2014 à 30 €). Cette situation est induite par la stratégie de mobilisation immédiate des prêts à long terme (cf. §6.2.3).

	2011	2012	2013	2014	2015
Produits financiers de placement par lgt OPH V2H	100€	73€	24€	44€	45€
Médiane nationale	43€	50€	40€	30€	

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables sont bénéficiaires de 13 784 k€, ils ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement (CAF)	11 050	9 451	9 985	10 517	12 218
Dotations aux amortissements et provisions (c.68)	-9 644	-9 451	-10 155	-10 501	-15 199
Reprises aux amortissements et provisions (c.78)	487	738	837	721	726
Subventions d'investissements virées au résultat de d'exercice (c.777)	1 171	1 081	1 143	1 244	1 072
Valeurs comptables des actifs cédés (c.675)*	-718	-364	-450	-597	-447
Produits de cessions d'actifs (c.775)*	2 020	1 968	2 035	1 859	988
Résultats comptables	4 366	3 422	3 397	3 242	-642
<i>dont part des plus-values de cession</i>	<i>37%</i>	<i>49%</i>	<i>45%</i>	<i>45%</i>	

*attention : ces données intègrent la politique de remplacements de composants

Comme le montre le tableau, l'évolution forte de la politique de provisions et de dépréciations (+45%) sur l'exercice 2015 est à l'origine du résultat comptable déficitaire de 642 k€. Les charges calculées évoluent fortement du fait de :

- La forte hausse de la dotation au gros entretien (+122%) en perspective d'une augmentation du rythme des travaux.
- La comptabilisation d'une provision couvrant les diagnostics amiante dont le mode de calcul est pertinent pour 363 k€.
- La comptabilisation d'importantes dépréciations immobilières pour près de 2 M€ pour couvrir les pertes de valeur induites d'une part par la libération ex-abrupto de l'EHPAD de la Treille alors sans perspective de remise en location en raison du caractère atypique du bâtiment et dont la revente est de ce fait délicate (soit une dépréciation de 1 064 k€) mais également les pertes de valeur sur le foncier des opérations abandonnées suite à décision du conseil d'administration fin 2014. Concernant l'EHPAD de la Treille, la proposition de prix d'achat en 2015 –support du calcul de dépréciation- était anormalement faible compte tenu de la qualité et de l'emplacement du bâtiment.

La politique de vente contribue à plus de 40% à la formation du résultat en moyenne sur la période. Elle correspond à la vente de 19 logements en moyenne par an pour une plus-value de 73 k€. Le repli 2015 de la plus-value est lié à une forte baisse du nombre de ventes sur cet exercice.

6.2.3 Structure financière

L'ensemble des éléments développés dans cette partie est détaillé en annexe 7.10

6.2.3.1 Bilans fonctionnels de 2011 à 2015

Les bilans fonctionnels pour les années 2011 à 2015 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	70 620	79 236	83 386	87 357	86 756
Provisions risques et charges	1 712	1 611	1 657	1 938	3 741
<i>Dont PGE</i>	1 673	1 492	1 535	1 799	3 197
Amortissement et provisions (actifs immobilisés)	93 697	97 463	104 262	109 902	120 848
Dettes Financières	258 001	273 168	286 087	310 219	313 996
Actifs immobilisé brut	401 161	424 770	454 489	478 251	506 810
Fonds de Roulement Net Global (A)	22 869	26 709	20 903	31 166	18 531
FRNG à terminaison des opérations²					2 552*
Stocks (toutes natures)	2 463	2 330	2 029	1 461	843
<i>dont Accession</i>	2 463	2 330	2 029	1 461	843
Autres actifs d'exploitation	14 144	16 853	19 588	20 618	17 765
Provisions d'actif circulant	940	962	1 201	1 422	1 691
Dettes d'exploitation	6 006	5 243	7 882	7 544	7 740
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	9 660	12 978	12 533	13 114	9 177
Créances diverses	1 090	822	731	989	804
Dettes diverses	8 553	8 354	8 475	6 809	6 691
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	-7 463	-7 532	-7 743	-5 820	-5 888
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	2 196	5 446	4 790	7 294	3 289
Trésorerie nette (A-D)	20 672	21 263	16 113	23 872	15 241
Concours bancaires Passif (C/519)	0	0	0	0	0

* après corrections

6.2.3.2 Analyse du fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global (FRNG) permet d'apprécier les ressources longues disponibles après investissement. Le FRNG de V2H est supérieur à la médiane sur l'ensemble de la période hormis en 2013 :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Fonds de Roulement Net Global - OPH V2H	22 869	26 709	20 903	31 166	18 531
FRNG en mois de dépenses -V2H	4,5	5,1	3,7	5,8	3,3
Médiane nationale Office	3,8	3,8	3,7	4,2	
Ecart	0,7	1,3	0,0	1,6	

Il reste élevé pour un organisme dont l'activité de production est soutenue (progression de + 26% de l'actif immobilisé) en raison des modalités de financement retenues et des dysfonctionnements constatés dans le portage des investissements.

L'office recourt fortement à l'emprunt, particulièrement pour la promotion neuve, à hauteur de 84%. En effet, le niveau de rentabilité de V2H l'amène à limiter son apport en fonds propres (source : comptabilité de programmes- opérations « terminées non soldées » et « en cours »). Cette contribution est toutefois répartie très différemment entre la promotion neuve et la réhabilitation. Ainsi, l'office plafonne jusqu'à récemment son apport en fonds propres à 8% en moyenne sur la promotion neuve. En revanche, il va

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

jusque 20% sur les opérations de réhabilitation et finance sur fonds propres à 100% les remplacements de composants. Pour les opérations en cours de chantier, la tendance se renforce sur le neuf avec un apport en fonds propres moyen ramené à seulement 2%.

En matière de portage financier des investissements neufs, la règle de principe affichée est de décaler de 6 mois à un an à minima le remboursement de la première annuité de prêt par rapport aux premières recettes de loyer. Pour ce faire, l'office prévoit de recourir soit au préfinancement bancaire, soit au portage sur trésorerie propre.

Dans la pratique, il n'existe aucune coordination entre les services concernés pour rendre effective ce type d'ingénierie financière. V2H met en œuvre une stratégie de placement qui l'amène à mobiliser les emprunts long terme dès le début des chantiers. Ce mode opératoire, couplé à la pratique de dépôt des dossiers sur des bases estimatives, conduit à constater aujourd'hui :

- Des situations de sur-financement sur certaines opérations (ex : programme 954/01) que l'office se devra de régulariser.
- Des pratiques de mobilisations de financements long terme très anticipées voire même indépendantes de l'ordre de service de démarrage des travaux pour répondre à des besoins de trésorerie lato sensu (ex : programme 907 ;954 ;956). Au final à fin 2015, l'office a mobilisé par anticipation un important volume de prêt sur les opérations neuves en cours estimé à 14 597 k€. Ce mode opératoire a compromis très durablement l'équilibre d'exploitation prévisionnel d'une partie des opérations neuves en chantier. L'office doit s'attacher à rééquilibrer cette situation.

En raison de la situation de blocage avec la CDC, trois opérations de réhabilitation (Résidences « Connétable », « Roseraie » et « Rapatriés ») sont intégralement portées sur fonds propres faute de contractualisation possible des prêts. Cela correspond à un montant investi de 10 964 k€. Les dossiers de financement afférents devraient être régularisés en 2017.

6.2.3.3 Analyse du fonds de roulement net à terminaison

Le FRNG à terminaison est estimé à 2 552 k€ en tenant compte des ajustements sur la prévision d'emprunts complémentaires (cf. §6.1.2) soit 0,4 mois de dépenses. Cette situation correspond à un niveau de production soutenue mais requiert un pilotage fin des fonds propres investis et surtout une vigilance sur l'équilibre financier des opérations nouvelles et sur l'ingénierie financière associée. Or sur ces points, des dysfonctionnements conséquents sont identifiés.

6.2.3.4 Variations du FNRG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		22 869
Autofinancement de 2012 à 2015	10 058	
Dépenses d'investissement	-118 993	
Financements comptabilisés	108 354	
Autofinancement disponible après investissements	-581	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-6 779	
Cessions d'actifs	6 850	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-3 827	
Flux de trésorerie disponible	-4 337	-4 337
Fonds de roulement fin 2015		18 532

Le programme d'investissement de V2H (119 M€) a été financé à 90% par des ressources externes. L'autofinancement généré de 2012 à 2015 d'un montant de 10 M€ n'a pas couvert entièrement le besoin de financement des opérations qui s'élevait à 10,6 M€. Les produits de cessions sont indispensables et atténuent le recours au fonds de roulement. Au total, le fonds de roulement contribue pour 0,6 M€ au financement des investissements. Il diminue de 4,3 M€ sur la période après prise en compte des remboursements d'emprunts anticipés et non locatifs.

6.2.3.5 Etudes des fonds propres disponibles

Besoin de financement et fonds de roulement au 31 décembre 2015 et à terminaison des opérations

En k€	2015
Total moyens financiers fin 2015 (1) (A)	56 229
Dépenses comptabilisées fin 2015	-504 521
Subventions notifiées fin 2015	54 941
Emprunts locatifs encaissés fin 2015	419 785
Remboursements anticipés emprunts :	-15 281
Autres utilisations	-415
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2015 (B)	-45 491
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2015 (C) = (A)+(B)	10 738
<i>Dont portage des opérations préliminaires fin 2015</i>	<i>4 468</i>
Dépenses restant à comptabiliser (2)	-62 398
Emprunts restant à encaisser(2)	45 603
Subventions restant à notifier (2)	817
	-15 978
Moyens financiers immobilisés à terminaison des opérations (D)	
Sous total ressource pré-affecté E= (B)+(D)	-61 469
INSUFFISANCE DE FONDS PROPRES A TERMINAISON (F)= (A)+(E)	-5 240
<u>Ressources semi-permanentes:</u>	7 793
<i>Dont Dépôts et cautionnements reçus</i>	<i>2 114</i>
<i>Dont Provisions pour risques</i>	<i>3 741</i>
<i>Dont Provisions pour dépréciation de haut d'actif</i>	<i>1 938</i>

(1) situation nette, excédent d'amortissement techniques et emprunts non affectés

(2) données issues de la comptabilité de programmes redressées

Les fonds propres disponibles de V2H sont positifs à fin 2015 de 10,7 M€ mais déficitaires de 5 240 k€ à terminaison des opérations. Les dépôts de garantie et les provisions de haut de bilan (provisions risques et charges, PGE et dépréciations d'actifs) ne sont donc pas disponibles. La situation financière de l'office, compte tenu de son niveau d'investissement et des opérations d'ores et déjà engagées, est donc très tendue, d'autant que la rentabilité est très modeste et ne lui permet pas de retrouver rapidement des marges de manœuvre. L'office est sous forte tension financière ; les besoins d'investissements identifiés sur son patrimoine restent soutenus (cf. §5). Il peine à établir une étude prévisionnelle solide. Toutes les stratégies de sorties envisagées reposent sur la vente de patrimoine à des degrés plus ou moins poussés, l'hypothèse extrême étant la vente de l'intégralité du patrimoine à un autre bailleur social (cf. §2.2.1 et §6.4).

6.2.3.6 Le besoin de fonds de roulement

Le fonds de roulement d'exploitation est caractérisé par une insuffisance de ressources courtes au regard des créances de même nature. Cette situation s'explique par un volume conséquent de subventions notifiées en attente d'encaissement. La dynamique de mobilisation des subventions est globalement qualitative au sein de l'office et n'appelle pas de remarque.

6.2.3.7 Gestion de la trésorerie

	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie nette	20 672	21 263	16 113	23 872	15 241
Trésorerie nette en mois de dépenses OPH V2H	4,1	4,1	2,9	4,4	2,7
Médiane nationale	3,1	3,1	3,1	3,5	

La trésorerie nette en mois de dépenses est supérieure au ratio médian sur l'ensemble de la période. Jusqu'à récemment, l'office n'a pas souffert de tensions sur sa trésorerie en raison des pratiques de

déblocage anticipé des financements long terme pour placement soit sur livret soit sur des comptes à termes rémunérés.

En raison de ces pratiques, V2H ne dispose pas de plan prévisionnel de trésorerie fiable sur une durée significative, eu égard aux chantiers conduits. Depuis 2015 et particulièrement sur l'exercice 2016, ce mode de gestion montre ses limites dans un contexte de difficultés à contracter les prêts long terme auprès de la CDC. L'office mobilise sur cet exercice les placements effectués pour honorer les paiements.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Aucune analyse prévisionnelle fiable n'a été présentée en conseil d'administration depuis 2012.

De 2012 à 2014, aucune projection d'exploitation n'a été présentée en conseil d'administration malgré un niveau d'investissement soutenu et une rentabilité modeste.

Sur cette période de 3 ans, rien n'a permis à la gouvernance d'apprécier la soutenabilité financière effective de l'ambitieux effort d'investissement entrepris dans le cadre du PSP validé en 2011.

L'étude prévisionnelle étudiée est la projection à 9 ans (2015-2024) présentée en conseil d'administration le 08/10/2015 et annexée au rapport de gestion 2015 présenté en conseil le 29/04/2016.

Cette étude est fragile et repose sur une dynamique de vente de logements à l'unité qui reste aléatoire et incertaine. La restauration des marges de manœuvre de l'office s'inscrit dans un temps long faute de recapitalisation possible.

6.3.1 Hypothèses retenues

Les hypothèses économiques retenues sont globalement cohérentes et sécurisées :

- L'office adosse son étude à une hypothèse de vacance stable jusqu'en 2020 et dans la continuité de tendances observées sur la période soit une perte sur loyers moyenne inférieure à 2%. Une hausse de la perte pour vacance est prévue à compter de 2019/2020 et correspond à la démolition progressive de 287 logements (quartier « Chasse Royale ») que l'office envisage de prendre en charge.
- Les pertes pour impayés sur loyers correspondent à 1,4% de passage en perte de créances locatives. Cette hypothèse pessimiste revient à prévoir une nette aggravation de l'impayé, soit une multiplication par trois du montant des créances irrécouvrables comptabilisées en 2015.
- Les recettes locatives évoluent de +1,6%.
- La TFBP connaît une progression soutenue jusqu'en 2020 de l'ordre de +6,5% pour intégrer les sorties du champ d'exonération. Cette orientation est cohérente avec les constats effectués dans le cadre du contrôle. De 2022 à 2024 : la hausse moyenne est ramenée à +4%.
- Concernant l'entretien courant et le gros entretien (GE), une enveloppe de 35,3 M€ est prévue pour les 8 prochaines années (2017-2024) soit une enveloppe annuelle moyenne de 4,4 M€ supérieure à l'effort constaté en moyenne sur les 5 exercices précédents (3 M€). L'hypothèse retenue par l'office prévoit donc la poursuite de l'effort de revalorisation de la maintenance d'exploitation entrepris depuis 2013.
- Le coût de gestion est plafonné à 27% en moyenne des loyers avec un taux d'actualisation de 2% par an. Cette hypothèse correspond à la médiane. Cette hypothèse n'implique ici pas de réduction des effectifs. C'est l'augmentation du nombre de logements qui permet de résorber les excédents constatés de coûts de gestion à structure constante. Cette hypothèse requiert une maîtrise budgétaire des frais généraux.

- Le taux du Livret A à moyen terme est de 2,3% et le niveau d'endettement est maintenu en dessous de 54% des loyers. Aucun réaménagement de l'encours n'est prévu.

Les hypothèses patrimoniales de l'étude n'intègrent, quant à elles, que les opérations engagées. Ainsi :

- Une production neuve jusque 2019 uniquement avec un rythme conséquent de 200 livraisons de logement par an. A compter de 2020, plus aucun développement neuf n'est intégré.
- Un effort de réhabilitation portant sur 316 logements qui correspond à l'achèvement des travaux engagés et qui s'achèvent en 2017.
- Des actions ciblées de remplacements de composants pour 1,1 M€ par an sur 10 ans.
- Des cessions de patrimoine à hauteur de 25 ventes annuelles qui génèrent des plus-values moyennes conséquentes de 108 k€ au logement.
- Les démolitions des 287 logements identifiés sur le quartier « Chasse Royale » à Valenciennes qui sont ici prévues entre 2018 et 2022 pour un coût moyen au logement de 23 k€. Ce volume correspond aux besoins identifiés dans le cadre du PNRU 2. L'étude ne prévoit pas la reconstitution de l'offre par l'OPH.

6.3.2 Rentabilité prévisionnelle

Sur cette base, avec un niveau de maintenance d'exploitation revalorisé et des coûts de gestion globalement maintenus à leur niveau actuel, l'office dégage une rentabilité extrêmement faible jusque 2022, en deçà du seuil d'alerte réglementaire. Au-delà, la rentabilité de l'exploitation avoisine seulement les 5% des loyers.

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autofinancement net HLM	1 624	6	172	322	370	679	651	245	1080	1 700	1 755
en % des produits des activités et financiers	4,8%	0,0%	0,5%	1,0%	1,1%	1,9%	1,8%	0,7%	2,9%	4,4%	4,5%

Source : V2H – synthèse des résultats prévisionnels 2015/2024 - CA octobre 2015

Il ressort que l'autofinancement sur l'exercice 2015 est bien moins défavorable que dans l'étude ci-dessus soit 2 046 k€ (soit 6,3% du chiffre d'affaires) et non 6 k€. Cet écart est dû à une surévaluation de la charge d'annuité (0,7 M€), de la dépense en GE (0,3 M€) en 2015 et à une mauvaise appréciation des éléments exceptionnels (1 M€).

6.3.3 Evolution prévisionnelle de la structure financière

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul 2016/ 2024
Autofinancement net		6	172	322	370	679	651	244	1 080	1 700	1 755	6 973
Fonds propres investis		-4 413	-6 583	-4 533	-3 613	-3 220	-1 556	-1 584	-1 612	-1 312	-1 337	-25 350
<i>Dt FP investis réhab,</i>		-1 899	-5 364	-2 342	-1 049	-1 066	-1 083	-1 100	-1 118	-1 135	-1 154	-17 310
<i>Dt FP investis démolitions</i>		-580	-37	0	-188	-412	-313	-318	-323	0	0	-2 171
<i>Dt FP investis op nouvelles</i>		-1 760	-1 579	-2 585	-2 239	-1 599	0	0	0	0	0	-9 762
<i>Dt FP investis foyers</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions		1 000	2 032	2 581	2 622	2 664	2 707	2 750	2 794	2 839	2 884	24 873
Potentiel financier fin d'exercice	8 884	5 477*	1 098	-532	-1 153	-1 030	772	2 182	4 444	7 671	10 973	

Source : V2H – synthèse des résultats prévisionnels 2015/2024 - CA octobre 2015

*données non confirmées dans le cadre du contrôle ANCOLS

Le point de départ de l'étude (+8 884 k€ en 2014 et +5 477 k€ en 2015) n'est pas corroboré par les constats effectués dans le cadre du contrôle qui retient une situation moins favorable.

Dans ces conditions de faible rentabilité d'exploitation, la projection met en lumière la fragilité de la surface financière de l'office au regard des opérations lancées. Son potentiel financier est ainsi négatif

jusqu'en 2019 malgré une politique de cession de patrimoine à l'unité soutenue et dont les résultats financiers sont peu vraisemblables.

Au-delà, la situation se rétablit suite à un arrêt de la production neuve et de la réhabilitation complète. L'office n'intervient plus que par des campagnes de remplacements de composants ciblées. Pour retrouver des marges de manœuvre financières, il poursuit sa stratégie de vente et ne retrouve des capacités d'action qu'après 2020.

L'étude produite n'intègre pas les besoins de réhabilitations lourdes restant à couvrir sur le quartier de « Chasse Royale » qui, compte tenu des capacités financières de l'office, ne pourraient être ici envisagées qu'après 2020/2021.

6.4 CONCLUSION

La rentabilité d'exploitation de Val'Hainaut Habitat est en repli sur la période. Confronté à un niveau d'endettement soutenu, la stratégie de l'office a consisté à limiter la maintenance d'exploitation afin de dégager des marges de manœuvre financières pour l'investissement. La revalorisation nécessaire des charges d'entretien dès 2013 met en difficulté ce fragile modèle économique d'autant que V2H maîtrise très insuffisamment ses coûts de gestion.

La situation bilancielle de l'office est fragile compte tenu du volume des opérations lancées, et des besoins de maintenance lourde identifiés dans le cadre du PSP actualisé.

Les stratégies de sortie envisagées par l'office reposent toutes sur une dynamique de vente de patrimoine plus ou moins poussée. Faute de recapitalisation possible par la collectivité de rattachement et en l'absence de protocole d'aide de la CGLLS, le redressement de l'office par ses propres moyens était envisageable mais exigeait des mesures fortes en termes de maîtrise des coûts de gestion et s'inscrivait dans un temps long peu compatible avec les enjeux patrimoniaux identifiés notamment sur le quartier de « Chasse Royale ».

La solution de vente en bloc de l'intégralité du patrimoine suivie de la dissolution de l'OPH n'a pas donné lieu à une étude financière solide permettant de confirmer la robustesse de l'opérateur social émergent. Sur les 3 derniers exercices, l'autofinancement moyen dégagé par la société acquéreuse, la SA HLM du Hainaut, avoisine les 5% et est inférieur à celui de l'OPH. Par ailleurs, la SA HLM du Hainaut est en phase de sortie d'une problématique d'emprunts structurés et ne retrouve des marges de manœuvre, d'après les documents remis, qu'à compter de 2020. Il paraît donc vraisemblable que l'équilibre économique ne sera finalement trouvé que par le biais de recapitalisations conséquentes opérées par l'actionnaire de référence de la future entité mais aussi du maintien d'une dynamique de vente de patrimoine.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'OFFICE

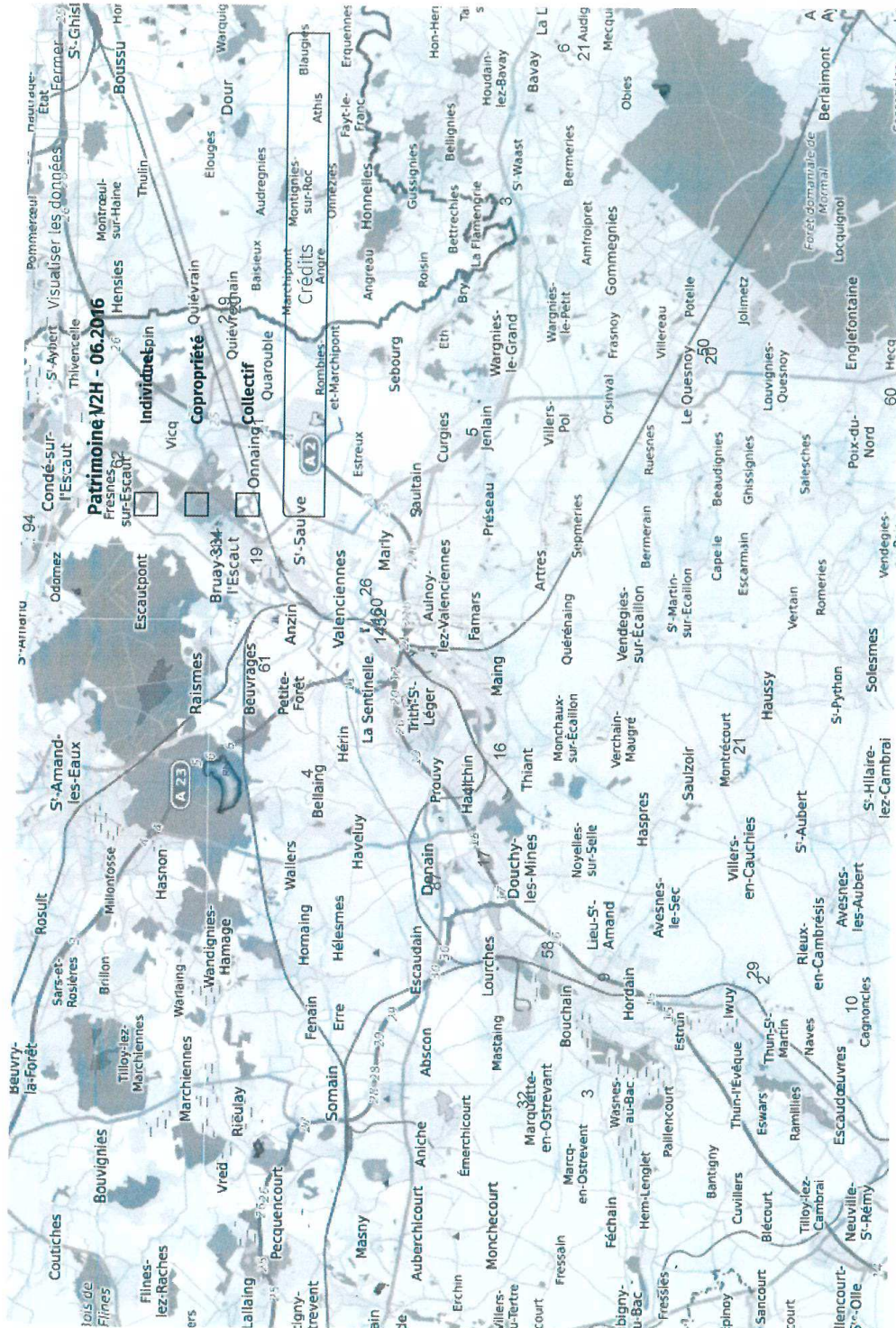
RAISON SOCIALE :		OPHLM	
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		26, rue de Beaumont	Téléphone : 0 805 090 100
Code postal :		59303	Télécopie : 03 59 30 33 03
Ville :		Valenciennes cedex	
PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :		M. Laurent DEGALLAIX	
DIRECTEUR GENERAL :		M. Antoine ROUSSELIE	
COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT :		Commune de Valenciennes (jusqu'au 31/12/2016)	
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2016			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	DEGALLAIX Laurent	Ville de Valenciennes	Maire de Valenciennes
Vice-président délégué	DUVANT Marcel	Ville de Valenciennes	Retraité
	GRANDAME Jean Marcel	Ville de Valenciennes	Retraité
	BILLOIR Ludivine	Ville de Valenciennes	Kinésithérapeute
	COSTA Marie Noëlle	Ville de Valenciennes	Retraité
	DEFOSSEZ Jean Marie	Ville de Valenciennes	Ecrivain public
	FLIPO Marie Claude	Ville de Valenciennes	Retraité
	HOT Jean Pierre	Ville de Valenciennes	Retraité
	LEBRUN Alain	Ville de Valenciennes	Retraité
	LERAY NADINE	Ville de Valenciennes	Retraité
	LORETTE Nathalie	Ville de Valenciennes	Assistante au Conseil Départemental
	MARCHANT Guy	Ville de Valenciennes	Retraité
	SOIGNEUX Joël	Personne Qualifiée	Retraité
	BROUILLARD Hervé	CAVM	Inspecteur des douanes
	BELHOUARI Madjid	ASSO. LOCATAIRES A T'ASSOCE	Coordinateur de projet
	BLOT Bernard	ASSO. RESIDENTS DAMPIERRE	Retraité
	HUYGENS Christian	ASSO. LOCATAIRES DUTEMPLE	Retraité
	LERAY Philippe	ASSO. LOCATAIRES CHASSE ROYALE	Dessinateur industriel
	BASTIN Virginie	ASTRIA	Responsable ASTRIA
	MINEZ Raymond	Gérant	Gérant
	BOUVENOT Danièle	UDAF	Retraité
	LE QUERE Christophe	CFDT	Gardien superviseur
	MARSY Michaël	CGT	Conducteur receveur
	LEGRAND Audrey	V2H	Chargée d'opération à V2H
Commissaire du Gouvernement : M. Luc FERET			
COMMISSAIRE AUX COMPTES :			
EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	26	Total administratif et technique : 92
	Maîtrise :	36	
	Employés :	30	
	Gardiens :	0	Effectif total : 156
	Employés d'immeuble :	24	
	Ouvriers régie :	11	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'OFFICE

7.3 CARTOGRAPHIE DU PATRIMOINE

Page 1 sur 1

Patrimoine V2H - 06.2016 - uMap



09/01/2017

http://umap.openstreetmap.fr/fr/map/patrimoine-v2h-062016_88482

7.4 OPERATIONS EN COURS OU EN PROJET AU 31/12/2015

code d'identification du groupe	commune	nbre de logements			Nature du financement	date de décision du financement	date d'OS	délai contractuel en jours	date de mise en service prévisionnelle	Nom du Maître d'œuvre	Nom du titulaire du marché de travaux	Nature du titulaire du marché/entreprise générale, corps d'états séparés)
		coll	ind	total								
101 rue Gambetta	Valenciennes	5	5	10	PLUS CD ANRU	26/02/2014	11/07/2016	450	01/2016	FICHAUX Architecte	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
15 rue Carrot	Valenciennes	1	1	2	PLUS	26/02/2014	09/10/2015	120	02/2016	FICHAUX Architecte	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
161 rue Jean Jaurès	Raisnes	4	1	5	PLUS	31/12/2015	05/10/2015	120	01/2016	BPAA	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
17 rue de la Gare	Escautpont	3	3	6	PLUS	31/12/2015	26/02/2014	240	02/2016	Architecture & environnement	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Chantier 2ème tranche - 17 sur 20	Crespin	2	2	4	PLUS ANRU	22/11/2014	22/12/2014	390	02/2016	Architecture & environnement	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Chantier 2ème tranche - 3 sur 20	Valenciennes	17	17	34	PLUS	22/12/2014	21/07/2014	510	03/2016	Les murs ont des plumes	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Chemin des Planches - 6 PLUS 4 PLS	Valenciennes	10	10	20	PLUS PLS	12/12/2012	21/07/2014	510	03/2016	Les murs ont des plumes	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Place Doumer et rue Leblanc 2 sur 3	Quiévrechain	2	2	4	PLUS	19/12/2006	01/07/2015	240	03/2016	BBF	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
2bis rue Védrières	Neuville/Escaut	4	4	8	PLUS	16/12/2011	29/09/2014	240	05/2016	ADG-VL	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Jardins de Thiant - 17 PLUS 3 PLAI	Thiant	20	20	40	PLUS PLAI	08/12/2014	01/07/2015	720	05/2016	opération en VEFA par SOFIM	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
17 rue Notre Dame	Condé/Escaut	5	1	6	PLUS	26/01/2010	OS à lancer	291	07/2016	Jean-Jacques Lien	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Allée du Prieuré	Valenciennes	4	4	8	PLUS CD ANRU	12/12/2013	23/05/2015	291	07/2016	Jean-Jacques Lien	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Allee du Prieuré	Valenciennes	3	3	6	PLAI ANRU	17/12/2013	23/05/2015	291	07/2016	Jean-Jacques Lien	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
rue Butor 14 PLUS 4 PLAI	Crespin	12	6	18	PLUS PLAI	28/12/2012	01/07/2015	420	09/2016	BBF	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
rue de la Gare 55 PLUS 17 PLAI 20 PLS	Saint Amand	92	92	184	PLUS PLAI PLS	27/06/2014	18/12/2014	660	10/2016	Paillardvoine et Parmentier	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
chemin de la Hutte 20 PLUS 7 PLAI	Quarouble	27	27	54	PLUS PLAI	13/12/2013	29/06/2015	720	10/2016	opération en VEFA par SOFIM	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Place Delcourt	Condé/Escaut	14	14	28	PLUS	28/12/2012	15/01/2015	420	12/2016	Mareel & Zuideau	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
Place Delcourt	Condé/Escaut	4	4	8	PLUS	03/12/2015	15/01/2015	420	12/2016	Mareel & Zuideau	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
27 rue de l'Épau 24 PLUS 7 PLS	Valenciennes	31	31	62	PLUS PLS	24/12/2014	15/07/2015	480	05/2017	Aedificat - Modatech	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
25 rue de l'Épau	Valenciennes	1	1	2	PLAI	28/12/2012	07/2016	180	10/2017	Aedificat - Modatech	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
rue Dagniaux 8 PLUS 4 PLAI	Iwuy	12	12	24	PLUS PLAI	09/12/2013	04/01/2016	390	03/2017	ADGVL	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
rues Turenne Taffin 27 PLUS 6 PLAI	Denain	33	33	66	PLUS PLAI	17/12/2013	06/2016	465	07/2017	BBF	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES
rues Turenne Taffin 2 PLS	Denain	2	2	4	PLUS	23/10/2014	06/2016	465	07/2017	BBF	RD - EIFFAGE - SAVIO - SMAC - B	CES

code d'identification du groupe	commune	nbre de logements			Nature du financement	date de décision du financement	date d'OS	délai contractuel en jours	date de mise en service prévisionnelle	Nom du Maître d'œuvre	Nom du titulaire du marché de travaux	Nature du titulaire du marché (entreprises générale, corps d'états séparés)
		coll	ind	total								
Bruxy/Escaut	Bruxy/Escaut	8	4	12	PLUS PLAI	20/12/2013	11/2016	480	10/2017	AEDIFICAT	En cours	CES
cour du Patronage	Bruxy/Escaut			1	PLAI	20/12/2013	11/2016	120	02/2017	MODATECH	En cours	EG
rue Chesquière 30 PLUS 10 PLAI	Fresnes/Escaut	40	1	41	PLUS PLAI	24/12/2014	06/2016	192	06/2017	opération en VEFA par EIFFAGE		
18 rue de Cernay	Halsnes		1	1	PLAI	22/12/2014	25/01/2016	120	06/2016	LANCELLE	ESPOIR	EG
17 rue Derrière les Haies	Anzin	1	1	2	PLUS	03/12/2015	06/2016	120	09/2016	FAVA		EG
12 rue Paul Bert	Anzin	1	1	2	PLUS	03/12/2015	06/2016	120	09/2016	FAVA		EG
17 impasse Pouille	Anzin	1	1	2	PLUS	03/12/2015	15/02/2016	120	06/2016	V.SALVAGE	TORECA	EG
31 rue de St Waast	Anzin	1	1	2	PLUS	03/12/2015	06/2016	120	09/2016	FAVA		EG
3 Coron des 18	Trith St Léger	1	1	2	PLUS	31/12/2015	06/2016	90	09/2016	MODATECH		EG
816 avenue de l'Europe	Haulchin	1	1	2	PLUS	31/12/2015	22/02/2016	120	06/2016	V.SALVAGE	BAKALARZ	EG
49 rue Joliot Curie	Douchy les Mines	1	1	2	PLUS	31/12/2015	05/2016	90	08/2016	V.SALVAGE	GRIM	EG
rues Marine Escaut 12 PLUS 4 PLAI 2 PLS	Fresnes/Escaut	17	1	18	PLUS PLAI	17/12/2015	03/2017	90	12/2018	Atelier MAA		EG
rues Marine et l'Escaut	Fresnes/Escaut	3	3	6	PLUS ANRU	22/09/2015	03/2017	à déterminer	/	opération en VEFA par HDC développement		
rue Salengro 14 PLUS 4 PLAI 6 PLS	Saultain	24		24	PLUS PLAI PLS	07/12/2015	11/2016	à déterminer	/			
27 rue Victor Hugo	Le Quesnoy		2	2	PLAI	10/12/2015	09/2016	150	/	Valeri	BASCOP - BAKALARZ - TAMPERE - COLSON - DUVIVIER	CES avec GO étendu
11 rue Théau	Le Quesnoy	2		2	PLUS	10/12/2015	09/2016	150	/	Valeri	BASCOP - BAKALARZ - TAMPERE - COLSON - DUVIVIER	CES avec GO étendu
15 rue Théau	Le Quesnoy		1	1	PLAI	10/12/2015	09/2016	270	/	Valeri	BASCOP - BAKALARZ - TAMPERE - COLSON - DUVIVIER	CES avec GO étendu
1018 Tordoir	Crespin	8		8	PLS	12/2016	/	/	/	Terra Architectes		
5 rue du Quesnoy	Quiévrechain		1	1	PLAI	09/2016	/	/	/			
251 rue Jean Jaurès	Fresnes/Escaut	1	1	2	PLAI	09/2016	/	/	/			
19 rue Berthelot	Valenciennes	1	1	2	PLUS	12/2016	/	/	/			
21 rue du Roy de Blicquy	Crespin	1	1	2	PLUS	12/2016	/	/	/			
rue Jules Guesde 8 PLUS 4 PLAI	Fresnes/Escaut	10	2	12	PLUS PLAI	12/2016	/	/	/	FICHAUX Architecte		
Chemin Hütte 10 PLUS 3 PLAI	Quarouble	13	13	26	PLUS PLAI	12/2016	/	à déterminer	/	opération en VEFA par SOFIM		
lot des Glaneurs	Valenciennes	4	4	8	PSLA	12/2016	/	A déterminer	/	BBF	A déterminer	A déterminer
rue GN Finez	Valenciennes	4	4	8	PSLA	12/2016	/	A déterminer	/	BBF	A déterminer	A déterminer
rue Butor 3ème tr. 8 PLUS 3 PLAI	Crespin	13	13	26	PLUS PLAI	12/2016	/	A déterminer	/	BBF / Cabinet Bon	A déterminer	A déterminer
rue Butor 3ème tr. 14 PSLA	Crespin	14	14	28	PSLA	12/2016	/	A déterminer	/	BBF / Cabinet Bon	A déterminer	A déterminer
rue Doffennes 2ème tr. 11 PLUS 5 PLAI	Hergnies	16	16	32	PLUS PLAI	12/2016	/	A déterminer	/	ADG-VL	A déterminer	A déterminer
51 rue des Déportés	Crespin	2	2	4	PLUS	12/2016	/	180	/	LANCELLE	A déterminer	A déterminer
Av. des Sports 21 PLUS 9 PLAI 10 PLS	Petite Forêt	40		40	PLUS PLAI PLS	12/2016	/	A déterminer	/	concours en cours	opération en VEFA par IMESTIA	
PNROAD Imp. Oresime Leroy / Rue du Pont	Valenciennes	27		27	PLUS PLAI PLS	prog 2017						
Delsaux / Place du Pont Delsaux	Valenciennes		8	8	PLUS PLAI PLS							
PRNOD Place Rombault	Condé/Escaut		2	2	PLAI	01/07/2016	07/2016	184	01/2017	Les murs ont des plumes	EIFFAGE	TCE
7 rue L. Jonas	Valenciennes	30		30	PLUS ANRU	10/09/2015	07/2016	396	08/2017	Les murs ont des plumes	EIFFAGE	TCE
Place Haute Chasse Royale	Valenciennes	2		2	PLUS ANRU	10/09/2015	07/2016	396	08/2017	Les murs ont des plumes	EIFFAGE	TCE

7.5 PRINCIPALES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

Programme	N° Logt	Numéro unique	DATE Délivrance Numéro Unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	% de Dépassement des Plafonds	Irregularité constatée
RUE DE LA ROSERAIE 54 LOGTS			-		01/01/2013	PLUS	-	location à personne morale - infraction à l'article L. 443-11 du CCH
PL J MOULIN CAMBRAI			05/03/2013	26/03/2013	01/03/2013	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
VALENCIENNES PLACE CH ROYALE			05/04/2013	19/02/2013	16/04/2013	PLUS - CD ANRU	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la CAL
VALENCIENNES PLACE CH ROYALE			18/03/2013	19/02/2013	16/04/2013	PLUS - CD ANRU	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la CAL
VALENCIENNES PLACE CH ROYALE			18/03/2013	19/02/2013	16/04/2013	PLUS - CD ANRU	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la CAL
VALENCIENNES PLACE CH ROYALE			18/03/2013	19/02/2013	16/04/2013	PLUS - CD ANRU	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la CAL
CITE JARDINS RECONSTRUIT			12/06/2013	18/06/2013	01/07/2013	PLUS	57%	dépassement plafond de ressources
MARLY RUE DE LA MARTINIQUE 20 COIL			05/07/2013	23/07/2013	01/07/2013	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
LOMPREZ ABCDEFGH			17/07/2013	23/07/2013	16/07/2013	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
ST WAAST PSR 2			06/06/2013	18/06/2013	01/08/2013	PLUS	31%	dépassement plafond de ressources
RESIDENCE JEANNE D'ARC (T.M.C)			21/07/2012	27/08/2013	16/09/2013	PLUS	88%	dépassement plafond de ressources
MARLY RUE DE LA REUNION 11 PLS			30/03/2013	17/09/2013	01/10/2013	PLS	30%	dépassement plafond de ressources
RUE DU PONT ESCAUTPONT 19 LOGTS			16/05/2012	17/09/2013	16/10/2013	PLUS	25%	dépassement plafond de ressources
RUE CALMETTE - DUBLED COLLECTIFS			05/12/2013	17/12/2013	01/12/2013	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
CHE DE PROUVY 27/29/31			22/01/2013	17/09/2013	01/02/2014	PLUS	28%	dépassement plafond de ressources
CITE DE LA RESISTANCE LE QUESNOY			28/04/2014	10/07/2014	01/08/2014	PLUS	21%	dépassement plafond de ressources

Programme	N° Logt	Numéro unique	DATE Délivrance Numéro Unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	% de Dépassement des Plafonds	Irrégularité constatée
LES DENTELLIERES			10/06/2014	22/07/2014	16/08/2014	PLUS	27%	dépassement plafond de ressources
RUE CALMETTE - DUBLED COLLECTIFS			08/11/2013	22/07/2014	01/09/2014	PLUS	23%	dépassement plafond de ressources
RUE HENRI PETIT JEAN BAVAY			22/07/2014	26/08/2014	01/09/2014	PLUS	35%	dépassement plafond de ressources
RUE CORNELLE THEUNISSEN			18/09/2014	19/09/2014	16/09/2014	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
CHASSE ROYALE INDIVIDUELS LA SENTINELLE			22/05/2014	26/08/2014	16/09/2014	PLUS	18%	dépassement plafond de ressources
LOMPREZ ABCDEFGH			18/11/2014	27/11/2014	16/11/2014	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
QUARTIER SABATIER RAISMES			02/07/2014	04/11/2014	16/12/2014	PLUS	28%	dépassement plafond de ressources
RUE JEAN JAURES QUIEVRECHAIN			20/10/2014	27/11/2014	01/01/2015	PLUS	15%	dépassement plafond de ressources
QUARTIER SABATIER RAISMES			09/10/2014	22/01/2015	01/02/2015	PLUS	33%	dépassement plafond de ressources
ALL DES CHENES 46/58/70			07/01/2015	12/03/2015	16/03/2015	PLAI	50%	dépassement plafond de ressources
CITE JARDINS RENOVES			23/04/2015	13/05/2015	01/04/2015	PLUS	-	Délivrance du numéro unique postérieure à la signature du bail
RUE DU 11 NOVEMBRE CRESPIN			13/10/2014	13/05/2015	01/07/2015	PLUS ANRU	22%	dépassement plafond de ressources
ESCAUDAIN RUE A. CROIZAT 16 IND VEFA			23/06/2015	16/07/2015	01/08/2015	PLAI	32%	dépassement plafond de ressources
RUES LILAS ET LIBERTE IWUY 25 N IND			16/09/2014	17/09/2015	16/10/2015	PLUS	15%	dépassement plafond de ressources
RUE PROUD'HON 88 MERLICANTS 80 JAURES 22			07/09/2015	15/10/2015	01/11/2015	PLAI	70%	dépassement plafond de ressources
LES DENTELLIERES			24/11/2015	27/11/2015	01/12/2015	PLUS	11%	dépassement plafond de ressources

7.6 EXAMEN COMPTABLE

7.6.1 Appréciation de la qualité des états réglementaires

Le contrôle interne effectué au sein de V2H est insuffisant concernant la production de certains états réglementaires déposés sur Harmonia. Des informations essentielles à la qualité de l'analyse peuvent ainsi être manquantes ou erronées :

7.6.1.1 Mouvements des postes de l'actif immobilisé

Dans l'annexe réglementaire obligatoire, les lignes « additions et remplacements de composants » aussi bien sur les constructions locatives que sur les immobilisations en cours ne sont pas servies pour les exercices étudiés alors que l'office a une activité régulière en la matière sur la période.

La donnée reconstituée dans le cadre du contrôle est la suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Cumul	Moy.annuelle
Investissement en additions/remplacement de composants	1 494	2 850	12 413	21 994	5 694	44 445	8 889

Source : V2H-pole comptable

7.6.1.2 État récapitulatif des emprunts

Les documents déposés sur la plateforme Harmonia présentent des incohérences pour les exercices 2011, 2014 et 2015 soit car la ventilation entre remboursement à l'échéance et remboursement anticipé (sur exercices antérieurs) n'est pas correcte soit car la répartition ligne à ligne n'est pas conforme à l'état du passif notamment entre les emprunts de nature « locatives » et « autres destinations ». Cette erreur impacte la détermination de l'autofinancement net HLM sur 2015. Les documents rectifiés ont été remis dans le cadre du contrôle et servent de base à la présente analyse.

Remboursements opérés au cours de l'exercice (colonne 10)

En k€	2015
221-données harmonia	9 302
222-données harmonia	257
223-données harmonia	0
8- autres destinations	644
221-données rectifiées par V2H	9 302
222- données rectifiées par V2H	257
223-données rectifiées par V2H	279
8- autres destinations	364
Autofinancement net Harmonia	2 326
Autofinancement net rectifié	2 047
Ecart	279

7.6.1.3 Divers annexes :

- Défaut de complétude de l'annexe « provisions et dépréciations » qui n'intègre pas les dépréciations immobilières induites par le programme ANRU entre 2011 et 2014 ;
- L'annexe « impôts et taxes » n'est pas renseignée ;
- L'annexe « informations générales » est partiellement erronée suite à des erreurs de saisie (ex : nombre de bénéficiaires de l'APL) ;

- Les annexes relatives au suivi des stocks ne sont pas renseignées (prix de revient, prix de vente, frais financiers, frais de commercialisation...) et l'office n'établit pas d'état détaillé. L'activité de viabilisation de lots et d'aménagement de cellule commerciale est très modeste sur la période mais doit donner lieu au suivi réglementaire obligatoire.

7.6.2 Anomalies comptables diverses

7.6.2.1 Coût de la régie, défaut de comptabilité analytique

L'office dispose d'une régie de 17 personnes dont le niveau d'activité est assez conséquent :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
frais annuels de la régie V2H	786	734	813	1 026	778
dont travaux sur siège	81	158	141	528	391
% intervention sur siège	10%	22%	17%	51%	50%

Il ne dispose toutefois pas d'une comptabilité analytique. Il n'y a pas de garantie de la complétude des coûts notamment concernant le poste « autres charges attachées au fonctionnement de la régie ».

Il ressort néanmoins lors du contrôle que les coûts afférents à la régie sont suivis notamment via l'exécution budgétaire et qu'un coût horaire est analysé annuellement, estimé à 24,2 € en 2015.

7.6.2.2 Intérêts compensateurs

L'office est en période de décroissance du stock des intérêts compensateurs donc en phase de paiement. La présentation des charges financières afférentes aux intérêts compensateurs dans l'état réglementaire est erronée. L'office règle l'intégralité de ses intérêts locatifs sur le compte 6611000 « intérêts des emprunts et des dettes » et fait apparaître un compte de charge 66110023 « intérêts compensateurs » systématiquement créditeur afin d'isoler le montant des intérêts compensateurs acquittés sur le compte 66110000.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Intérêts compensateurs	401	321	331	373	332

Il s'agit d'une erreur de présentation qui perturbe la bonne compréhension du compte de résultat.

7.6.2.3 Production immobilisée

De 2011 à 2014, l'office comptabilise les frais de conduite d'opérations en coûts internes sur la base d'un forfait de 1,3% du coût de revient prévisionnel des opérations. Le produit est constaté en une fois à la notification de la subvention indépendamment de l'avancement du chantier.

Cette méthode n'est pas conforme aux dispositions comptables et conduit à majorer le produit afférent à la production immobilisée. Cela contribue à minorer le coût de gestion puisque la production immobilisée est soustraite dans l'analyse ci-après.

A compter de 2015 et avec l'appui de son Commissaire aux Comptes, l'office a fait évoluer sa méthode. Il applique aux dépenses de l'exercice pour chaque opération des taux de 1,48% ou 2,2% selon qu'il s'agisse d'acquis-amélioré ou de travaux neufs.

Ces taux sont déterminés comme suit :

(Masse salariale du service développement + masse salariale autres services support participants à la production)

Niveau d'activité maximum des deux derniers exercices

Ce mode opératoire est plus conforme au principe d'imputation rationnelle. Cette évolution de méthode n'est toutefois pas explicitée dans les méthodes comptables du rapport de gestion 2015.

Evolution de la production immobilisée (hors frais financiers)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
coûts internes V2H	755	890	677	583	350

7.6.2.4 Erreurs d'imputation comptable, pièces justificatives insuffisantes, dépenses de représentation

Un échantillon de 50 factures a été étudié dans le cadre du contrôle portant sur les comptes 61 et 62 de l'exercice 2015. Aucune anomalie significative n'est identifiée. Les dépenses sont bien informatisées de l'engagement au paiement. Le circuit facture est en grande partie dématérialisé à partir de la réception de la facture dans l'office. La société effectue ses paiements en 30 jours essentiellement par virement bancaire mais également par chèque.

L'organisation de la chaîne de la dépense est très cadrée et globalement sécurisée.

- Néanmoins quelques difficultés ponctuelles ont pu être relevées concernant le suivi des délais de paiement :
 - o De manière générale, quelques difficultés sont constatées sur l'exercice 2015 lors du contrôle sur place des factures sur l'apposition des tampons marquant le début du décompte du délai de paiement, cette information n'est pas systématiquement présente sur les factures contrôlées ;
 - o Quelques cas d'incohérence sont relevés entre les dates de facture et de réception présentes sur les documents et les dates mentionnées dans l'applicatif marquant le début du délai de paiement. A titre d'exemple :

Pièce	Date facture observée	Date facture - applicatif comptable	Date réception observée	Date réception - applicatif comptable	Date paiement observé	Date paiement - applicatif comptable
2015-12143	30/09/2015	08/12/2015	01/10/2015	21/12/2015	07/01/2016	07/01/2016
2015-10889	30/09/15	30/09/15	08/10/2015	13/11/2015	03/12/2015	03/12/2015

- o Le délai global de paiement retenu est de 30 jours. Il est relevé des dépassements de délai concernant notamment la facturation relative aux charges locatives récupérables qui requièrent une ventilation manuelle par secteur et dont la validation du service fait semble poser plus de difficulté aux équipes en termes de contrôle en agence ;
- o L'absence de règlement d'éventuels intérêts moratoires dus sur l'ensemble de la période, aucun compte créé à cet effet ;
- o Enfin, la validation des bons à payer est bien gérée par l'applicatif. Les factures dématérialisées sont rattachées manuellement au bon de commande et adressées automatiquement dans des « corbeilles » dématérialisées pour apposition du bon à payer une fois le service fait établi. Le contrôle relève que le suivi des situations en attente ressort de la responsabilité de chaque valideur sans contrôle hiérarchique particulier ni suivi particulier au niveau de la DAF. L'analyse du workflow en septembre 2016 fait ressortir 34 situations en attente de paiement sur exercice antérieur. Un test sur 10 situations indique des oublis de validation pour 2 factures.

- Des cas d'erreurs d'imputation des frais de déplacements et de mission qui peuvent perturber l'analyse fine du coût de gestion :

Pièces	Montant en €	Libellé	Date	Constat ANCOLS
2015-696	53,00	Réunion AARON – billet de train	29/01/15	Frais de mission (c.62) imputés à tort en services extérieurs-divers congrès (c.61) – constat : impact l'analyse fine du coût de gestion
2015-10764	17,3	Taxi Bleu du midi	22/09/2015	Frais de transport (c.62) imputés à tort en services extérieurs-divers congrès (c.61)
2015-11854	117,48		8/12/2015	Frais de repas de réunion (c.62) imputés à tort en services extérieurs-divers congrès (c.61)

- Une insuffisance des pièces justificatives remises au service comptable et financier pour des dépenses relatives à certains frais de réception et de mission :

Le bon de commande émis comporte un volet « désignation » qui n'est pas suffisamment précis pour permettre la liquidation de la dépense, quelques exemples relevés :

Pièces	Montant en €	Libellé	Date	Constat ANCOLS
2015-2285	48,00	Goûter le Phénix	5/2/15	Défaut de mention des participants et du motif professionnel de cette dépense sur le bon de commande et la facture
2015-9270	125,37	Promocash	28/9/2015	« Achat divers épicerie », pas d'éléments dans le bon de commande justifiant le caractère professionnel de la dépense

7.7 ANALYSE DE LA COMPTABILITE DE PROGRAMMES

Le contrôle relève néanmoins les points suivants :

- L'état de rapprochement relatif au contrôle des emprunts fait apparaître un montant de 2 521 310 € relatif à des prêts non affectés à des opérations locatives. Il s'agit de sur-financement d'opérations qui n'ont pas donné lieu à remboursement.
- L'état de rapprochement relatif au contrôle des subventions fait apparaître un sur-financement de 168 661 €.

Concernant les opérations terminées non soldées :

- Certains prêts complémentaires prévus initialement ne seront pas recherchés et porteront finalement sur les fonds propres dont **815 k€** au titre des opérations ANRU, **393 k€** sur l'opération 907 01 « Quiévrechain – rue Contre Voye » au titre des constructions neuves soit au total à **minima 1 209 k€**. Ce constat conduit à un redressement pour le calcul à terminaison.
- Un travail d'analyse et de bilan d'opération est en cours au sein de l'office dans le cadre de la reprise d'activité par la SA du Hainaut. Aucun retard significatif n'est relevé dans la mobilisation des subventions hormis sur les dossiers de réhabilitations pour lesquels le taux d'encaissement est de seulement 30% au 31/12/2015 pour un niveau d'avancement chantier à 98% soit un retard d'encaissement estimé à 329 k€.
- Enfin des retards de contractualisations de financement externes sont identifiés sur **l'opération 64 50 – « Le Connétable à Condé sur Escaut »**. Le chantier est achevé depuis 2015 mais le contrat de prêt (1 450 k€) n'a pas été recherché. La subvention FEDER (303 k€) a été notifiée et mobilisée à 80% sur 2016. Le déblocage du solde (60 k€) requiert la régularisation du dossier de financement qui est projetée courant 2017 dans le cadre de la reprise du parc par la SA du Hainaut.

Concernant les opérations en cours au 31/12/2015 :

- Un certain nombre d'opérations figurent dans « les chantier en cours » alors que l'ordre de service de démarrage des travaux n'est pas pris. Cette pratique est associée à des mobilisations conséquentes et anticipées d'emprunts long terme pour des opérations en tout début de chantier.
- L'opération 954 - 01 « Denain –rue Turenne et Taffin » fait ressortir un sur-financement de 373 k€. Ce constat est à mettre en lien avec la pratique de dépôt des dossiers de financement sur base estimative associée à des mobilisations anticipées de la partie emprunt. Ce sur-financement doit donner lieu à remboursement de l'organisme prêteur.
- Les opérations de réhabilitation en cours 2453 « Valenciennes- Roseraie » et 3651 « Valenciennes-Rapatriés » ont été engagées sans que les prêts n'aient été contractés et intégralement portés sur fonds propres. Ces opérations sont en cours de livraison fin 2016. La régularisation des dossiers de financement est prévue en 2017. Ces deux opérations représentent un investissement de 7,8 M€ sur 2015/2016.
- Les fonds propres prévus sur les opérations de réhabilitation intègrent l'exonération de TFPB. Le taux de fonds propres investit n'apparaît donc pas à première lecture.

7.8 ANALYSE DE LA RENTABILITE

7.8.1 Autofinancement net

7.8.1.1 Composition

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge accession	222	9	-109	84	-3
Loyers	27 582	28 825	29 702	30 482	31 080
Coût de gestion hors entretien	-8 445	-9 004	-8 691	-8 732	-9 198
Entretien courant avec régie	-1 215	-1 211	-1 142	-1 458	-1 653
Gros entretien avec régie	-1 540	-1 393	-1 993	-1 940	-1 945
TFPB	-1 924	-2 344	-2 364	-2 404	-2 405
Flux financier	252	84	-482	-69	-9
Charges et produits exceptionnels	2 241	1 717	2 002	259	1 059
Autres produits d'exploitation	838	731	462	686	1 026
Pertes sur créances irrécouvrables	-190	-133	-113	-112	-181
Intérêts des opérations locatives	-7 172	-8 153	-7 619	-6 652	-5 885
Remboursement du capital des emprunts locatifs	-6 605	-6 367	-6 546	-8 519	-9 838
Autofinancement net	4 044	2 762	3 108	1 624	2 047
% du chiffre d'affaires (*)	14,04%	9,39%	10,24%	4,87%	6,37%

(*) A partir de 2014, en application du décret du 7/10/2014, le chiffre d'affaires comprend les produits financiers (C/76)

- De la CAF à l'autofinancement :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement (CAF)	11 050	9 451	9 985	10 517	12 218
Remboursements d'emprunts locatifs hors RA	-6 605	-6 367	-6 546	-8 519	-9 838
<i>Dont démolitions, cessions et sorties d'actifs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-517</i>	<i>-536</i>
Impact des IC différés	-401	-322	-331	-373	-333
Autofinancement net HLM	4 044	2 762	3 108	1 624	2 047

7.8.1.2 Montant et positionnement

Autofinancement moyen de 2011 à 2015 : 8,8%

- Positionnement par rapport à la médiane nationale :

En % du chiffre d'affaires	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement V2H	14,0%	9,4%	10,2%	4,9%	6,4%
Médiane nationale des OPH	9,9%	10,1%	11,8%	12,6%	
Ecart	4,1%	-0,7%	-1,6%	-7,7%	

- Positionnement de l'autofinancement net HLM au regard du ratio d'alerte (art. R. 423-9 du CCH):

	2013	2014	2015	Moy. 3 ans
Autofinancement net HLM	3 108	1 624	2 047	
Total produits financiers (c.76)	152	274	293	
Total produits d'activités (c.70)	34 576	37 660	36 229	
Charges récupérées	4 225	4 303	4 403	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	30 503	33 631	32 119	
Ratio d'autofinancement net (%)	10,2%	4,8%	6,4%	7,0%

7.8.1.3 Examen des principales composantes

7.8.1.3.1 Loyers

- Niveau des loyers

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers des logements seuls	25 122	26 322	27 172	27 847	28 458
Variation brute		1 199	850	675	611
Taux de variation		4,8%	3,2%	2,5%	2,2%
Loyers en € / lgts V2H	4 118	4 213	4 381	4 438	4 394
Médiane nationale organisme entre 6000 et 12 000 lgts	3 690	3 840	3 940	4 020	
Ecart	+428	+373	+451	+418	
indicatif: loyer mensuel moyen V2H	343	351	365	370	366

- Éléments d'évolution des impayés :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés	31 650	32 935	33 928	34 785	35 483
Créances locataires simples	789	855	908	852	790
Créances locataires douteux	1 178	1 208	1 289	1 587	1 805
Créances locatives passées en perte	190	133	113	112	181
Total stock impayés	2 156	2 196	2 310	2 551	2 776
soit en % des loyers et charges	6,8%	6,7%	6,8%	7,3%	7,8%
Médiane Nationale	13,4%	13,8%	13,9%	14,3%	
Ecart par rapport à médiane	-6,6%	-7,1%	-7,1%	-7,0%	

- Evolution des créances locatives :

En %	2011	2012	2013	2014	2015
Evolution des créances locatives/loyers totaux	0,00%	0,70%	0,73%	1,02%	0,95%
Médiane nationale		1,10%	1,10%	1,20%	

Part des créances douteuses sur le stock d'impayés :

Part en %	2011	2012	2013	2014	2015
Créances douteuses / stock impayés total	55%	55%	56%	62%	65%

- Focus sur l'évolution et la composition des créances douteuses (c.416) :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	variation
Locataires partis	646	644	705	774	970	+324
Locataires présents	532	564	584	813	835	+303
dont dette > 1 an de loyer	150	167	123	201	318	+168
Total des créances douteuses	1178	1208	1289	1587	1805	+627

Répartition des créances douteuses en %	2011	2012	2013	2014	2015
Locataires présents	45%	47%	45%	51%	46%
Locataires partis	55%	53%	55%	49%	54%

- Focus sur les créances irrécouvrables (c.654)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Créances locatives passées en perte	190	133	113	112	181
soit en % des loyers et charges quittancés	0,60%	0,40%	0,33%	0,32%	0,51%

- Réintégration des créances effacées en raison du surendettement (c.654+c.6713)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Créances locatives passées en perte yc surendettement	247	160	157	145	220
soit en % des loyers et charges quittancés	0,78%	0,48%	0,46%	0,42%	0,62%

- Éléments financiers relatifs à la vacance

Nb de logements vacants au 31 décembre	2011	2012	2013	2014	2015
Vacance commerciale	13	36	24	25	56
Vacance technique	54	102	51	46	104
Vacance totale	67	138	75	71	160
Variation brute		71	-63	-4	89
% du parc	1,1%	2,2%	1,2%	1,1%	2,5%
Coût financier de la vacance	348	728	443	394	875
En % des loyers	1,4%	2,8%	1,6%	1,4%	3,1%

7.8.1.3.2 Gestion de la dette

- Montant des annuités locatives :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Intérêts des opérations locatives	7 172	8 153	7 619	6 652	5 885
Remboursement du capital des emprunts (financement définitif)-221	6 605	6 367	6 546	8 002	9 301
Remboursement du capital des emprunts (op. démolies, cédées, remplacements)- 222 et 223	471	529	514	516	536
Total Annuités	14 248	15 049	14 679	15 170	15 722
variation		+6%	-2%	+3%	+4%

- Positionnement du niveau d'endettement :

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en € par lgt V2H	2 336	2 472	2 372	2 418	2 422
Médiane nationale	1461	1510	1460	1470	
Annuités locatives en % des loyers V2H	52%	54%	50%	50%	51%
Médiane nationale	39%	39%	37%	37%	

- Produits structurés et produits de couverture

L'office n'a contracté aucun produit de couverture. Il détient au 31/12/2015 trois emprunts structurés contractés auprès de Dexia. Cet encours structuré ne présente pas de risque, il s'élève à 3 824 k€ soit 1,23% de l'encours. Il est bien suivi, un des emprunts structuré a été réaménagé sur la période et passé en taux fixe. L'information sur le sujet au conseil d'administration est complète et qualitative par le biais du rapport de gestion annuelle et de l'état récapitulatif des dettes.

7.8.1.3.3 Coût de gestion

- Niveau et positionnement :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux	3 519	4 029	3 011	2 996	3 241
Impôts et taxes (hors TFPB)	101	79	81	82	108
Salaires	4 825	4 897	5 600	5 654	5 850
Total	8 445	9 004	8 691	8 732	9 198
Coût de gestion par logement V2H	1 384	1 441	1 401	1 392	1 417
Médiane nationale OPH	1072	1080	1080	1110	
Ecart par rapport à médiane	+312	+361	+321	+282	
Coût de gestion en % des loyers V2H	30,6%	31,2%	29,3%	28,6%	
Médiane nationale OPH	27,8%	27,9%	27,1%	27,2%	
Ecart par rapport à médiane	+2,8%	+3,3%	+2,2%	+1,4%	

- Analyse du cout de gestion après neutralisation du prélèvement sur le potentiel financier :

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion par logement (hors prélèvement sur potentiel financier)	1 163	1 210	1 401	1 392	1 417
Coût de gestion en % des loyers	25,7%	26,2%	29,3%	28,6%	29,6%

- Frais de personnel

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Rémunération	3 638	3 577	4 215	4 332	4 156
<i>dont personnel extérieur</i>	0	31	148	279	258
<i>dont intéressement (c.648)</i>	300	181	483	479	0
Charges sociales	1 355	1 423	1 497	1 613	1 673
Taxes et impôts sur rémunération	405	397	484	616	641
Total	5 397	5 397	6 196	6 561	6 470
variation brute de la rémunération		0	799	365	-91
variation relative de la rémunération		0%	15%	6%	-1%
Charges de personnel imputable à la régie travaux	-572	-501	-596	-907	-620
Total général hors masse salariale régie	4 825	4 897	5 600	5 654	5 850
ETP au 31/12	152	153	149	147	156

- Analyse comparée des frais de personnel

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel en € par logement V2H	885	864	999	1046	997
Médiane nationale des OPH	732	750	770	780	
Ecart par rapport à médiane	+153	+114	+229	+266	
Frais de personnel en % des loyers V2H	19,6%	18,7%	20,9%	21,5%	20,8%
Médiane nationale des OPH	18,7%	19,2%	18,8%	19,0%	
Ecart par rapport à médiane	0,9%	-0,5%	2,1%	2,5%	

- Frais de formation continue

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Part employeur à la formation professionnelle continue	93	92	114	227	202
<i>variation en %</i>		-1%	+24%	+98%	-11%

7.8.1.3.4 Maintenance d'exploitation

Niveau

En k€ (yc régie)	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant	1 215	1 211	1 142	1 458	1 653
Gros entretien	1 540	1 393	1 993	1 940	1 945
Total	2 755	2 604	3 135	3 398	3 598
Variation brute		-151	+531	+264	+200

- Effort de maintenance locative assuré par la régie de l'office :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant en régie	303	189	206	165	131
Gros entretien en régie	125	122	148	202	243
Total	428	311	354	367	374
Part de l'effort de maintenance	16%	12%	11%	11%	10%

- Positionnement de l'effort de maintenance :

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de maintenance OPH V2H en €/lgt	452	417	505	542	554
Médiane nationale	550	570	580	590	
Ecart	-98	-153	-75	-48	
Coût de maintenance OPH V2H en % des loyers	10,0%	9,0%	10,6%	11,1%	11,6%
Médiane OPH	14,2%	14,2%	14,2%	14,4%	
Ecart	-4,2%	-5,2%	-3,6%	-3,3%	

- Suivi budgétaire de l'effort d'entretien :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Cumul
Entretien courant prévu	801	981	897	1 102	1 450	5 231
Entretien courant (hors régie) constaté	912	1 022	936	1 293	1 522	5 686
Ecart	111	41	39	191	72	455
Gros entretien prévu	1 804	1 731	2 029	2 071	2 061	9 696
Gros entretien (hors régie) constaté	1 415	1 271	1 845	1 738	1 702	7 971
Ecart	-389	-460	-184	-333	-359	-1 725

Source : rapport d'activité V2H

7.8.1.3.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Taxes foncières	1 924	2 344	2 364	2 404	2 405
Parc assujetti 31/12	68%	65%	66%	63%	62%
En € par logement OPH V2H	315	375	381	383	370
Médiane nationale	470	480	500	500	
En % des loyers	7%	8%	8%	8%	8%
Médiane nationale	12,3	12,2	12,3	12,1	0

7.8.1.3.6 Les charges et produits exceptionnels

- Détail des composantes du flux exceptionnel

	2011	2012	2013	2014	2015
Charges pour pénalité et amendes	0	15	3	7	12
Créances effacées (surendettement)	57	27	44	33	0
Subventions accordées	52	51	39	41	62
Autres charges de gestion	110	104	106	93	73
Sinistres	1 676	348	226	431	357
Divers charges de gestion (projet abandonné, démolitions ANRU)	1 203	222	858	1 630	526
Total charges exceptionnelles	3 098	767	1 276	2 234	1 030
Dédits pénalités perçus sur achat/vente	121	0	83	0	106
Dégrèvement de taxe foncière	0	0	0	0	1 128
Autres produits exceptionnels de gestion	291	418	763	949	276
Indemnités d'assurance	1 619	637	353	251	254
Divers produits exceptionnels (subvention ANRU ; perte de CAF)	3 309	1 430	2 078	1 312	324
Total produits exceptionnels	5 340	2 485	3 278	2 513	2 089
Flux	2 241	1 717	2 002	278	1 059

7.8.1.3.7 Placements de trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produits financiers de placement (Livret A, CAT)	586	452	152	274	293
Produits des ventes de VMP	25	4	0	0	0
Autres charges financières hors locatif	-359	-371	-358	-343	-302
Renégociation emprunt structuré			-275		
Total flux financier	252	84	-482	-69	-9
Produits financiers de placement par lgt OPH V2H	100	73	24	44	45
Médiane nationale	43	50	40	30	
Produits financiers en % des loyers OPH V2H	2,2%	1,6%	0,5%	0,9%	0,9%
Médiane nationale	1,1%	1,3%	1%	0,9%	

7.8.2 Les résultats comptables

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement (CAF)	11 050	9 451	9 985	10 517	12 218
Dotations aux amortissements et provisions (c.68)	-9 644	-9 451	-10 155	-10 501	-15 199
<i>dont PGE</i>	-966	-422	-624	-870	-1 934
<i>dont diagnostic amiante</i>					-363
<i>dont dépréciation immobilière</i>	-603	-85	-11		-1 937
Reprises aux amortissements et provisions (c.78)	487	738	837	721	726
Subventions d'investissements virées au résultat de d'exercice (c.777)	1 171	1 081	1 143	1 244	1 072
Valeurs comptables des actifs cédés (c.675)*	-718	-364	-450	-597	-447
Produits de cessions d'actifs (c.775)	2 020	1 968	2 035	1 859	988
Résultats comptables	4 366	3 422	3 397	3 242	-642

*inclut les VNC liées à la politique de remplacements de composants

7.9 ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

7.9.1 Fonds de roulement

7.9.1.1 Synthèse

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	70 620	79 236	83 386	87 357	86 756
Provisions risques et charges	1 712	1 611	1 657	1 938	3 741
<i>Dont PGE</i>	<i>1 673</i>	<i>1 492</i>	<i>1 535</i>	<i>1 799</i>	<i>3 197</i>
Amortissement et provisions (actifs immobilisés)	93 697	97 463	104 262	109 902	120 848
Dettes Financières	258 001	273 168	286 087	310 219	313 996
Actifs immobilisé brut	401 161	424 770	454 489	478 251	506 810
Fonds de Roulement Net Global (A)	22 869	26 709	20 903	31 166	18 531
FRNG à terminaison des opérations (1)					2 552

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Dettes Financières	258 001	273 168	286 087	310 219	313 996
Variation brute	15 167	12 919	24 132	3 777	
Variation relative	6%	5%	8%	1%	
Actifs immobilisé brut	401 161	424 770	454 489	478 251	506 810
Variation brute	23 609	29 720	23 761	28 560	
Variation relative	6%	7%	5%	6%	

7.9.1.2 Évolution en mois de dépenses

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Fonds de Roulement Net Global - OPH V2H	22 869	26 709	20 903	31 166	18 531
FRNG en mois de dépenses -V2H	4,5	5,1	3,7	5,8	3,3
Médiane nationale office	3,8	3,8	3,7	4,2	
Ecart	0,7	1,3	0,0	1,6	

7.9.1.3 Moyens financiers

Besoin de financement et fonds de roulement au 31 décembre 2015 et à terminaison des opérations

En k€	2015
Situation nette	46 831
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	-2 367
AT bureaux	1 769
Autres emprunts nets	9 995
Total moyens financiers fin 2015	56 229
Dépenses comptabilisées fin 2015	-504 521
Subventions notifiées fin 2015	54 941
Emprunts locatifs encaissés fin 2015	419 785
Remboursements anticipés emprunts	-15 281
Autres utilisations	-415
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2015	-45 491
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2015	10 738
<i>Dont portage des opérations préliminaires fin 2015</i>	<i>4 468</i>
Dépenses restant à comptabiliser	62 398
Emprunts restant à encaisser	45 603
Subventions restant à notifier	817
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-61 469
INSUFFISANCE DE FONDS PROPRES A TERMINAISON	-5 240
<i>Ressources semi-permanentes:</i>	
Dépôts et cautionnements reçus	2 114
Provisions pour risques	3 741
Provisions pour dépréciation de haut d'actif	1 938
FRN 31/12/2015	18 531
FRN A TERMINAISON	2 553

7.9.1.4 Tableau emplois-ressources

	2012	2013	2014	2015	Cumul 2012/2015
FRN en début de période	22 869	26 709	20 903	31 166	
Capacité d'autofinancement PCG exercice	9 451	9 985	10 517	12 218	42 170
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-6 689	-6 877	-8 376	-10 171	-32 113
Variation dépenses d'investissements (A)	-28 588	-31 996	-27 996	-30 413	-118 993
Financts. comptabilisés (empr. + subv. + var. cap. propres) (B)	28 921	25 093	35 271	19 069	108 354
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-99	-2 966	0	-3 713	-6 779
Cessions d'actifs	1 968	2 035	1 859	988	6 850
Variation dépôts locataires et autres dépôts	77	63	65	70	275
Rembour. d'emprunts non locatifs et hors prêts accession	-1 180	-903	-855	-364	-3 302
Variation des prêts aux accédants exercice	1	0	1	-50	-49
Variation Provisions dépréciation de bas d'actif	-21	-240	-221	-269	-750
FRN EN FIN D'EXERCICE	26 709	20 903	31 167	18 531	

Couverture des immobilisations de l'exercice par des ressources externes

En k€	2012	2013	2014	2015	Total période
Investissements	28 588	31 996	27 996	30 413	118 993
Subventions	5 862	1 491	1 973	1 114	10 440
Dettes financières	23 059	23 603	33 297	17 956	97 914
% de couverture des investissements par fonds externes	101%	78%	126%	63%	91%

Le tableau de financement pour la période 2012/2015 se présente comme suit :

En k€	2012 à 2015
Autofinancement de 2012 à 2015	10 058
Dépenses d'investissement	-118 993
Financements comptabilisés	108 354
Autofinancement disponible après investissements	-581
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-6 779
Cessions d'actifs	6 850
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-3 827
Variation du FRN sur la période	-4 337

7.9.2 Besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks (toutes natures)	2 463	2 330	2 029	1 461	843
<i>dont Accession</i>	<i>2 463</i>	<i>2 330</i>	<i>2 029</i>	<i>1 461</i>	<i>843</i>
Autres actifs d'exploitation	14 144	16 853	19 588	20 618	17 765
Provisions d'actif circulant	-940	-962	-1 201	-1 422	-1 691
Dettes d'exploitation	-6 006	-5 243	-7 882	-7 544	-7 740
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	9 660	12 978	12 533	13 114	9 177
Créances diverses	1 090	822	731	989	804
Dettes diverses	-8 553	-8 354	-8 475	-6 809	-6 691
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	-7 463	-7 532	-7 743	-5 820	-5 888
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	2 196	5 446	4 790	7 294	3 289

Le fonds de roulement d'exploitation est caractérisé par une insuffisance de ressources courtes au regard des créances de même nature. L'évolution du besoin de fonds de roulement d'exploitation est directement liée :

- A l'important stock d'impayés présent au bilan aux comptes 411 « créances locataires » et 416 « créances douteuses » (cf. § impayé)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Créances clients et locataires	1 967	2 063	2 197	2 439	2 594
soit en % des autres actifs d'exploitation	14%	12%	11%	12%	15%

- Au volume conséquent de subventions notifiées en attente d'encaissement à mettre en lien avec les démolitions sur les chantiers ANRU (60% du montant à fin 2015) et les retards de déblocages des paiements d'acompte de certaines collectivités :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Subvention à recevoir	9 653	12 834	13 563	12 199	10 313
soit en % des autres actifs d'exploitation	68%	76%	69%	59%	58%

7.9.3 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Valeurs mobilières de placement	2 858	281	281	281	281
Disponibilités (Valeur nette)	17 814	20 982	15 832	23 591	14 961
Trésorerie nette	20 672	21 263	16 113	23 872	15 241
Trésorerie nette en mois de dépenses OPH V2H	4,1	4,1	2,9	4,4	2,7
Médiane nationale	3,1	3,1	3,1	3,5	

7.10 ANALYSE PREVISIONNELLE

7.10.1 Hypothèses

- Dernière projection d'exploitation: étude à 9 ans (2015-2024) présentée en conseil d'administration le 08/10/2015 et annexée au rapport de gestion 2015 présenté en CA du 29/04/2016

La société dispose d'une projection financière d'exploitation établie à l'horizon de 9 ans. Cette étude est réalisée à partir de Visial.

7.10.1.1 Dernières hypothèses économiques retenues par l'office validées par le conseil d'administration

7.10.1.1.1 Base de travail :

Données comptables support de la projection : exercice 2014

Contrôle des postes de charges et produits sur année-étalon des actualisations :

TYPE	Etude V2H (base de projection)	Etat Réglementaire (constaté)	Ecart (Etude-ER)
Autofinancement	1 625	1 625	0
Loyer	30 482	30 482	0
Annuité	15 753	15 544	+ 209
Maintenance (GE + EC)	3 789	3 398	+ 391
TFPB	2 404	2 403	0

Les données de base de l'étude ne correspondent pas exactement aux montants comptabilisés définitivement sur les principaux postes de charges et de produits.

L'autofinancement net de départ est néanmoins correct en raison de compensation entre postes.

Il ressort que l'autofinancement sur l'exercice 2015 est bien moins défavorable que dans l'étude soit 2 046 k€ et non 6 k€. Cet écart est dû à une surévaluation de la charge d'annuité (0,7 M€) et de la dépense en Gros Entretien (0,3 M€) en 2015 et à une mauvaise appréciation des éléments exceptionnels (1 M€).

7.10.1.1.2 Analyse des principales hypothèses économiques retenues :

- **Hypothèses de pertes sur vacances et impayés :**

Perte moyenne annuelle pour vacance : l'office adosse son étude à une hypothèse de vacance stable jusque 2020 et dans la continuité de tendances observées sur la période soit une perte moyenne inférieure à 2%. Une hausse de la perte pour vacance est prévue à compter de 2019/2020 et correspond à la démolition progressive de 287 logements (quartier « Chasse Royale ») que l'office envisage ici de prendre en charge.

Perte moyenne annuelle pour impayés sur loyers : de l'ordre de 1,4% de passage en perte de créances locatives. Cette hypothèse revient à prévoir une nette aggravation de l'impayé soit une multiplication par 3 des créances irrécouvrables en 2014.

- **Evolution des loyers :**

- Pour les logements ordinaires :

Loyers des logements conventionnés : +1,6% à compter de 2016

Hausse des loyers après réhabilitation / à la relocation : prévue non chiffrée dans l'étude

- Pour les loyers annexes : +1,2% d'actualisation annuelle, le contrôle relève toutefois une forte vacance sur les parkings
- Pour les foyers : +1,6% . L'activité éventuelle n'est pas intégrée.
- Pour les loyers PSLA : néant.

- **Evolution de la TFPB :**

De 2015 à 2020 : hausse moyenne soutenue de l'ordre de +6,5% en prévision des sorties du champ d'exonération – orientation cohérente avec les constats dans le cadre du contrôle.

De 2022 à 2024 : hausse moyenne de +4%

- **Hypothèse fiscale :**

L'étude intègre un prélèvement CGLLS de 0,3% des loyers. Aucune autres charges dans le cadre de la mutualisation.

- **Frais de maintenance chargée**

Entretien courant et gros entretien (GE) :

Entretien courant et GE sont prévus à hauteur de 35,3 M€ pour les 8 prochaines années (2017-2024) soit une enveloppe annuelle moyenne de 4,4 M supérieure à l'effort constaté en moyenne sur les 5 exercices précédents (soit 3 M€).

Cet effort se répartit pour 50% sur l'entretien courant et pour 51% sur le GE. L'hypothèse retenue par l'office prévoit la poursuite de l'effort de maintenance d'exploitation entrepris depuis 2013.

- **Frais de structures pour la période :**

Variation annuelle des frais de personnel : +2% par an sans variation de l'effectif.

Variation annuelle des frais généraux : +2% par an.

Plafonnement des frais de structure à 27% en moyenne des loyers ce qui correspond à la médiane et est en deçà de la situation à fin 2015, à cette date le cout de gestion de V2H représente 29,6% des loyers.

Cette hypothèse n'implique ici pas de réduction des effectifs. C'est l'augmentation du nombre de logements qui permet de résorber les excédents de coûts de gestion à structure constante. Cette hypothèse requiert une maîtrise budgétaire des frais généraux à l'avenir à structure salariale constante.

- **Produits financiers** : 0,6% des loyers, hypothèse qui reste soutenue car il est peu vraisemblable dans le contexte de V2H de maintenir les niveaux de placements constatés sur la période antérieure.
- **Produits autres activités** : accession et aménagement, contribution aux produits de l'ordre de 2,2%.
- **Produits sur foyers** : Pas d'activité de production prévue.
- **Hypothèses d'évolution du livret A** : +2,3% à compter de 2017.

Objectif : niveau du service de la dette maintenu en dessous des 54% (niveau élevé).

Réaménagement de dette : non prévu.

7.10.1.2 Hypothèses d'évolution patrimoniale sur 10 ans

- **La production neuve en logement ordinaire :**

- Production identifiée jusque 2019.
- Coût moyen : 135 k€ (valeur 2015), l'étude remise n'intègre pas d'actualisation annuelle des coûts.
- Structure de production : 15% PLAI, 75% PLUS et 10% de PLS.

Rythme de production : l'étude prévoit la réalisation de 1 089 logements qui correspondent aux coûts partis. A compter de 2020, plus aucun développement neuf n'est intégré.

SOIT un investissement neuf de 147 152 k€ financé en moyenne à 93% par fonds externes (137 388 k€) et à 7% par fonds propres soit 9 762 k€

- **Production neuve logements-foyers :** néant.

- **L'effort de réhabilitation et de remplacements de composants**

- Objectif de réhabilitation en nombre de logements par an : 316 logements d'ici 2017 qui correspondent aux opérations en cours de travaux ou identifiées pour lesquelles le montage est très avancé.
- Financement : L'investissement sur les réhabilitations à achever est de 14 825 k€ financés à 40% par prêt (PAM), à 17% par subvention et à 44% par fonds propres. La part fonds propres intègre à ce stade le dégrèvement de TFPB qui correspond à 25% du coût des travaux thermiques. L'apport en fonds propres investit peut être estimé à 19% du coût soit 2 800 k€.
- Coût moyen au logement : 47 k€ sans actualisation prévue.
- Actualisation du coût moyen : non déterminé.
- Remplacement de composants : Soit un investissement de 11 535 k€ financés à 6% par prêt et à 94% sur fonds propres.

- **Les cessions de patrimoine** : rythme de 25 ventes par an avec une plus-value de cession au logement de 108 k€ (2015 : 76 k€).

Produits des ventes sur 10 ans : 24 873 k€.

Les ventes constituent un apport en fonds propres indispensable mais non suffisant à la soutenabilité de la stratégie financière projetée.

- **Des démolitions :**

L'étude prévoit la démolition de 287 logements sur le quartier de Chasse Royale. Ces démolitions doivent avoir lieu en 2018/2022. Le coût moyen de démolition au logement est de 23 k€.

Ce volume correspond aux besoins identifiés dans le cadre du NPNRU.

Conclusion :

Cette politique d'investissement représente un coût de 180 M€. Elle implique un investissement en fonds propres de 29 M€ (soit 16%), un volume de prêt de 138 M€ (77%) et prévoit 13 M€ de subvention (7%). Ce niveau de subvention reste soutenu et n'est pas corroboré par des engagements des collectivités locales ou de l'Etat. L'effort porte essentiellement sur la promotion neuve qui représente 82% des investissements. Les fonds propres sont prioritairement alloués aux remplacements de composants et aux réhabilitations.

7.10.2 Principales données chiffrées

7.10.2.1 Rentabilité prévisionnelle

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers	30 482	31 168	32 723	34 587	35 936	37 192	37 778	38 107	38 530	39 055	39 587
Production immobilisée	244	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Autres produits	1 109	1 165	773	787	801	815	830	845	860	876	892
Produits financiers	274	256	222	202	193	192	210	223	246	280	314
PRODUITS	32 109	32 829	33 958	35 816	37 170	38 439	39 058	39 415	39 876	40 451	41 033
Taxe foncière	-2 404	-2 540	-2 730	-2 886	-3 119	-3 290	-3 527	-3 992	-4 155	-4 320	-4 482
Maintenance totale (y compris régie)	-3 789	-3 843	-3 951	-4 089	-4 189	-4 261	-4 350	-4 450	-4 574	-4 652	-4 750
Frais de personnel (hors régie)	-6 283	-6 283	-6 384	-6 486	-6 589	-6 695	-6 802	-6 911	-7 021	-7 134	-7 248
- Correction régie d'entretien	645	320	325	330	336	341	346	352	358	363	369
Frais de gestion	-2 822	-2 822	-2 867	-2 913	-2 960	-3 007	-3 055	-3 104	-3 154	-3 204	-3 255
Cotisation CGLLS	-103	-96	-102	-103	-105	-107	-108	-110	-112	-114	-115
Autres charges et intérêts	-99	-110	-110	-109	-170	-109	-91	-86	-82	-77	-72
Coût des impayés	-366	-405	-425	-450	-467	-484	-491	-495	-501	-508	-515
Charges non récupérées	-49	-75	-67	-77	-81	-97	-107	-104	-89	-61	-62
Éléments exceptionnels	538	-180	-187	-194	-201	-208	-216	-223	-231	-238	-246
CHARGES	-14 732	-16 034	-16 498	-16 977	-17 545	-17 917	-18 401	-19 123	-19 561	-19 945	-20 376
CAF	17 377	16 795	17 460	18 839	19 625	20 522	20 657	20 292	20 315	20 506	20 657
	-15	-16	-17	-18	-19	-19	-20	-20	-19	-18	-18
Remboursement locatif	753	788	289	517	253	844	006	047	237	808	903
Autofinancement net HLM	1 624	7	171	322	372	678	651	245	1 078	1 698	1 754

7.10.2.2 Potentiel financier à terminaison entre 2014 et 2025:

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul 2016/ 2024
Autofinancement net		6	172	322	370	679	651	244	1 080	1 700	1 755	6 973
Fonds propres investis		-4 413	-6 583	-4 533	-3 613	-3 220	-1 556	-1 584	-1 612	-1 312	-1 337	-25 350
<i>Dt FP investis réhab,</i>		<i>-1 899</i>	<i>-5 364</i>	<i>-2 342</i>	<i>-1 049</i>	<i>-1 066</i>	<i>-1 083</i>	<i>-1 100</i>	<i>-1 118</i>	<i>-1 135</i>	<i>-1 154</i>	-17 310
<i>Dt FP investis démolitions</i>		<i>-580</i>	<i>-37</i>	<i>0</i>	<i>-188</i>	<i>-412</i>	<i>-313</i>	<i>-318</i>	<i>-323</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-2 171
<i>Dt FP investis op nouvelles</i>		<i>-1 760</i>	<i>-1 579</i>	<i>-2 585</i>	<i>-2 239</i>	<i>-1 599</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-9 762
<i>Dt FP investis foyers</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	0
Produits nets de cessions		1 000	2 032	2 581	2 622	2 664	2 707	2 750	2 794	2 839	2 884	24 873
Potentiel financier fin d'exercice	8 884	5 477*	1 098	-532	-1 153	-1 030	772	2 182	4 444	7 671	10 973	

7.11 SIGLES UTILISES

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

