

Mantes en Yvelines Habitat,
Office Public de l'Habitat (MYH Oph)

MANTES-LA-JOLIE (78)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-068

RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-068

**Mantes en Yvelines Habitat,
Office Public de l'Habitat (MYH Oph)**

MANTES-LA-JOLIE (78)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-068

Mantes en Yvelines Habitat, Office Public de l'Habitat (MYH Oph) – 78

Président : Monsieur Jean-Michel VOYER

Directrice générale : Madame Françoise QUINTIN

Adresse : 7, rue Charles Gounod - 78 200 MANTES-LA-JOLIE

Actionnaire principal : néant.

AU 31 DECEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés :	2 345	Nombre de logements familiaux en propriété :	2 325	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	63
---------------------------------------	--------------	----------------------------------------------	--------------	------------------------------------------------------------	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				(2)
Logements vacants (hors vacance technique)	1,3 %	2,5 %	3,3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,4 %	1 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,9 %	6,4 %	9,7 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel moyen)	1,64 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	33	nc	nc	
POPULATION LOGEES				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	16,97 %	15,1 %	nc	
< 60 % des plafonds	64,33 %	53,7 %	nc	
> 100% des plafonds	6,69 %	14,8 %	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement	40,40 %	nc	nc	
Familles monoparentales	nc	20,90 %	nc	
Personnes isolées	32,79 %	32,10 %	nc	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,15	6,7	5,7	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,4	16,2	14,4	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nc	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	- 0,2	3,8	4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,49 %	12,90 %	12,60 %	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2014 : OPH Île-de-France

POINTS FORTS :

- ▶ Office réactif présentant une bonne coordination des équipes
- ▶ Loyers bas
- ▶ Qualité de services satisfaisante
- ▶ Coût de gestion maîtrisé
- ▶ Bonne gestion de charges locatives
- ▶ Participation active au projet de rénovation urbaine au Val Fourré

POINTS FAIBLES :

- ▶ Non-régularisation des charges locatives dans l'année N+1
- ▶ Entretien des chaudières individuelles sans accord collectif des locataires
- ▶ Santé financière fragilisée par une politique de développement de logements ambitieuse

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de trois dossiers au choix de la CAL
- ▶ Pas de suite donnée à des observations SAE dans le cadre du contrôle quinquennal des ascenseurs
- ▶ Pas de mise à jour du bail par rapport aux évolutions réglementaires (exemple, motifs de délai de préavis réduit)
- ▶ Non-respect de règles de sécurité : absence du suivi triennal des éléments amiantés dans les parties communes et absence de généralisation des DAPP, absence de registre de sécurité

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Délégué territorial Adjoint de PARIS :

Précédent rapport de contrôle MILOS n° 2009-028 de décembre 2009

Contrôle effectué du 23 août au 9 décembre 2016

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-068

Mantes en Yvelines Habitat, Office Public de l'Habitat (MYH Oph) – 78

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	7
2.3 Conclusion	8
3. Patrimoine	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine	8
3.1.1 Description et localisation du parc	8
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	9
3.2 Accessibilité économique du parc	9
3.2.1 Loyers	9
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	10
3.2.3 Charges locatives	10
3.3 Conclusion	11
4. Politique sociale et gestion locative	11
4.1 Caractéristiques des populations logées	11
4.2 Accès au logement	12
4.2.1 Connaissance de la demande	12
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	12
4.2.3 Gestion des attributions	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	15
4.4 Traitement des impayés	16
4.5 Conclusion	17
5. Stratégie patrimoniale	18
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	18
5.2 Évolution du patrimoine	18
5.2.1 Offre nouvelle	18

5.2.2	Réhabilitations.....	18
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	19
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	19
5.4	Maintenance du parc.....	19
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	19
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	20
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	21
5.6	Rénovation urbaine.....	21
5.7	Conclusion.....	22
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	22
6.1	Tenue de la comptabilité.....	22
6.2	Analyse financière.....	23
6.2.1	Analyse de l'exploitation par l'autofinancement.....	23
6.2.2	Résultats comptables.....	26
6.2.3	Structure financière.....	27
6.3	Analyse prévisionnelle.....	28
6.3.1	L'évolution de l'exploitation par l'autofinancement net.....	29
6.3.2	L'évolution de la structure financière.....	30
6.4	Conclusion.....	30
7.	Annexes.....	31
7.1	Présentation générale de l'organisme.....	31
7.2	Coût de gestion 2011-2015.....	32
7.3	Formation de la trésorerie 2012-2015.....	32
7.4	Évolution de l'autofinancement net sur la période 2016-2025.....	33
7.5	Évolution de la structure financière sur la période 2016-2025.....	33
7.6	Sigles utilisés.....	34

SYNTHÈSE

Jusqu'en 2015, l'OPH Mantes-en Yvelines Habitat (MYH) était rattaché à la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY). Suite à la dissolution de cette dernière, l'office est désormais rattaché à la nouvelle Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O).

Le patrimoine de MYH compte 2 325 logements, situés à 76 % sur Mantes-la-Jolie et à 14 % sur Mantes-la-Ville. Les logements relèvent à 42 % de la Zone Urbaine Sensible le Val Fourré à Mantes-la-Jolie, quartier en rénovation urbaine. Celui-ci a été confirmé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) en 2015. L'office participe activement à l'augmentation de l'offre de logements dans le cadre du programme local de l'habitat intercommunal.

L'office assume son rôle social en contribuant de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés. Il devra cependant revoir son processus d'attribution de logements en présentant trois candidats au choix de la commission d'attribution des logements. Le niveau peu élevé des loyers et la politique de réduction des charges locatives rendent le parc de logements accessible. Toutefois, une attention particulière devra être portée par MYH dans le provisionnement et la régularisation des charges. L'office a décidé d'appliquer la remise en ordre des loyers maximaux pour chaque nouveau locataire.

Dans son ensemble, la qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante. Cependant, MYH doit respecter certaines obligations au titre de la sécurité comme la réalisation de travaux dans le cadre de la loi sécurité des Ascenseurs Existants (SAE), la réalisation généralisée des diagnostics amiante sur les parties privatives, et la mise en place de registres de sécurité.

Sa gestion de l'exploitation est correcte grâce à une bonne maîtrise des charges notamment du coût de gestion et de la maintenance. Toutefois la santé financière de MYH s'est trouvée fragilisée à partir de 2015 par une politique de développement de l'offre de logements dont le dynamisme a excédé les capacités financières d'un organisme de taille limitée. Pour l'avenir, l'office devra donc veiller à ajuster le volume et le rythme de ses investissements à la disponibilité de ses ressources et éviter ainsi une dégradation de la structure financière.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle n° 2009-028, réalisé sur la période 2004-2008, indiquait une politique patrimoniale contribuant au logement des populations sociales et défavorisées, et une bonne qualité du patrimoine. Le contrôle concluait à une situation financière saine. Toutefois, il émettait une réserve quant au rythme de développement adopté par l'office en lien avec la politique intercommunale, au regard des moyens financiers limités ; ce qui nécessitait d'être vigilant. Le suivi des réclamations formulées par les locataires constituait également un point de critique ainsi que le manque de rigueur et de contrôle dans la production et l'utilisation des données.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'OPH Mantes-en-Yvelines Habitat a été créé en 1920 sous la dénomination « office public communal d'habitation à bon marché de Mantes-Gassicourt ». Dans la période contrôlée 2011 à 2015, il est rattaché à l'établissement public de coopération intercommunale de la Communauté d'Agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY).

La CAMY concerne 35 communes et totalise 117 500 habitants en 2013. Son territoire, qui bénéficie de l'attractivité francilienne, a cependant vu son emploi salarié nettement reculer depuis 2007. Entre 2007 et 2013, en effet, le secteur privé implanté dans l'agglomération a perdu environ 2 500 emplois, dont 1 600 dans les deux communes principales de la CAMY, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville. La population sur ce territoire dispose d'un revenu moyen inférieur à celui du département.

La CAMY compte environ 36 % de logements sociaux, principalement concentrés sur les communes de Magnanville, Mantes-la-Ville et Mantes-la-Jolie. Cette dernière intègre, à l'ouest du périmètre communal, le lieu-dit le Val Fourré classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et confirmé, en janvier 2015, Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). Le Val Fourré constitue un complexe de logements, excentré et peu connecté au centre-ville, qui concentre pauvreté économique, difficultés sociales et erreurs urbanistiques. Ces caractéristiques lui ont valu, depuis 1992, de faire l'objet de programmes urbains successifs, afin de pouvoir remodeler les espaces publics et ouvrir le quartier, entraînant notamment la démolition de plusieurs tours d'habitation et barres de logements.

Le territoire de la CAMY s'inscrit lui-même dans l'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval qui vise à permettre le développement économique et la rénovation urbaine du secteur compris entre Conflans-Sainte-Honorine et Bonnières-sur-Seine, incluant notamment le pôle urbain de Mantes-la-Jolie (projets ANRU, plans de sauvegarde des copropriétés dégradées du Val Fourré).

Compétente en matière de politique du logement, la CAMY a arrêté son deuxième programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) lors de la séance du Conseil Communautaire du 30 juin 2009. Le PLHI 2009-2014 prévoit sur sa durée un objectif de constructions neuves s'élevant à près de 700 logements par an en moyenne,

parmi lesquels 30 % de logements sociaux. Outre MYH, quinze autres bailleurs sociaux interviennent sur le territoire de la CAMY. Ils sont rassemblés au sein d'une instance représentative, l'Association des Bailleurs Sociaux du Mantois (ABSM), dont MYH assure l'actuelle présidence.

Le patrimoine de MYH compte 2 325 logements en 2015. Ils sont situés majoritairement sur Mantes-la-Ville (14 %) et sur Mantes-la-Jolie (76 % dont 42 % au Val Fourré), le reste sur des communes plus rurales. Le territoire d'implantation du patrimoine locatif s'inscrit en zone tendue.

La CAMY a été dissoute le 31 décembre 2015 pour créer, avec cinq autres intercommunalités, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) qui réunit 73 communes et compte 405 000 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'office est donc rattaché à la GPS&O, à laquelle les contingents de logements sociaux intercommunaux, communaux et préfectoraux ont été transférés. La nouvelle gouvernance s'interroge sur l'évolution du logement social dans le cadre de ce grand territoire. Ses conclusions pourraient impacter le devenir de l'OPH communautaire, y compris dans le sens de sa disparition.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration (CA) compte 23 membres. Durant la période contrôlée, la fonction de président a été exercée successivement par Monsieur Jean-Luc Santini jusqu'au 20 juin 2014, Monsieur Dominique Pierret jusqu'au 3 juin 2016 et, à compter de cette date, par Monsieur Jean-Michel Voyer, Vice-président de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) en charge de l'Habitat et de la Politique du logement.

Le conseil d'administration se réunit en moyenne quatre fois par an. Les procès-verbaux de CA sont détaillés mais ne traduisent pas les débats, ce qui ne permet pas d'apprécier la teneur d'éventuels échanges en séance.

Conformément à l'article R. 421-16-2° du CCH, le conseil d'administration s'est doté d'un règlement intérieur. Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution de logements, le conseil de concertation locative, et la commission d'appel d'offres.

Un bureau a été nommé. Il comprend, outre le président du conseil d'administration, président de droit, six membres issus du CA, dont un représentant des locataires.

L'ANCOLS a relevé que la compétence d'autoriser les emprunts avait été donnée, dans les délégations successives du CA au bureau, sans fixation de limite ; ce qui n'est pas conforme au décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 codifié à l'article R. 421-16 du CCH. Dans sa réponse, l'organisme indique que cette limite a été précisée par le CA lors de sa séance du 17 mars 2017.

Le bureau rend régulièrement compte au CA de ses décisions.

La convention d'utilité sociale (CUS), relative aux années 2011 à 2016, a été signée en juillet 2011 ; l'avenant à la CUS concernant les logements foyers a été signé le 30 juillet 2012.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'office est dirigé par Madame Françoise Quintin depuis 2004.

La rémunération effective de la directrice générale (DG) est régulière. La part annuelle forfaitaire s'inscrit bien dans la formule actualisée de l'article R. 421-20 du CCH pour un nombre de logements locatifs gérés par l'office compris entre 2 000 et 5 000 exclus. Le CA se prononce sur la part variable au regard des résultats obtenus dans l'année et le taux de celle-ci n'excède pas 15 % de la part forfaitaire.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 421-18 du CCH, le CA a délégué à Madame Quintin la compétence d'autoriser les transactions avec des tiers, dans la limite de 5 000 € par dossier. Ces transactions concernent « *notamment les remises gratuites pouvant être consenties à des locataires présents ou partis pour clore un litige suite à une démarche de médiation* ». La DG rend régulièrement compte au CA des transactions qu'elle a autorisées.

L'office employait 67 agents au 31 décembre 2015, dont 21 gardiens et 9 employés d'immeubles. En 2014, rapportés à un patrimoine de 1 000 logements, les effectifs de MYH donnaient 25,1 ETP contre 20,4 ETP pour la médiane des offices. L'effectif de MYH compte également 4 ouvriers qui constituent les derniers agents de statut fonction publique territoriale et composent une régie technique chargée des travaux d'entretien courant sur les sites.

Les effectifs ont fortement diminué en 2012, principalement sur le poste des employés d'immeubles, et sont restés relativement stables les années suivantes :

	2011	2012	2013	2014	2015	Mars 2016
Effectif total RÉEL	73	64	63	65	67	67
dont Filière administrative	19	18	17	19	19	19
dont Filière technique	12	13	13	14	14	14
Filière services (gardiens et ouvriers de régie)	42	33	33	32	34	34

Fin 2011, l'organisme a recruté des CDD pour remplacer les agents d'entretien en arrêt de travail et en congés. En 2012, suite au non-renouvellement des CDD, il a recouru à la prestation d'une entreprise de nettoyage.

L'organisation de l'office s'appuie sur une structure fonctionnelle se composant de la direction générale et de six pôles : ressources humaines, comptabilité, gestion locative, gestion de proximité, entretien et maintenance, patrimoine et développement.

2.3 CONCLUSION

Mantes-en-Yvelines Habitat est bien gouverné. Ses instances y exercent leur rôle de définition de la politique et de suivi de sa mise en œuvre.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine social comprend :

- 2 325 logements familiaux, conventionnés à 98 % et collectifs à 96 %. Également, 54 de ces logements relèvent d'une copropriété dont la gestion est assurée par un syndic. Le financement des logements est à 89 % de type PLUS, à 8 % de type PLAI, à 1 % de type PLS et à 2 % de type PLI.
- MYH est aussi propriétaire d'une résidence pour personnes âgées (RPA Clérisse) de 63 places, soit 21 équivalents logements, gérée par la ville de Mantes-la-Jolie.
- L'office gère également 20 logements locatifs sociaux pour le compte de la ville de Mantes-la-Jolie.

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes*	Places et chambres**	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 325	0	0	2 325
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	63	63
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	20	0	0	20
Total	2 345	0	63	2 408

*Équivalence égale à un pour un ; **Équivalence égale à un pour trois.

Au 1^{er} janvier 2016, l'âge moyen du patrimoine était de 33 ans. Sa typologie présente majoritairement des T2, T3 et des T4 :

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
en %	3,31	26,70	28,92	38,26	2,81	100,00

Les logements de l'OPH étaient localisés en Zone Urbaine Sensible à hauteur de 42 %, cette zone recouvrant le Val Fourré à Mantes-la-Jolie (groupes : Aviateurs 456 logements, Physiciens 287 logements et quartier Gassicourt/Square du Mantois 50 logements). À compter du 1^{er} janvier 2015, ils ont eu leur spécificité confirmée et ont été classés comme « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV). Par ailleurs, la zone QPV intègre deux groupes supplémentaires totalisant 17 logements (15 du programme Braunstein et 2 d'une copropriété).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de vacance fait partie des critères d'attribution de l'intéressement aux salariés. Afin de garantir la perception de loyers, les personnels sont sensibilisés au coût de la vacance et mobilisés pour la réduire.

En 2015, le taux de logements vacants était de 1,3 %, contre 0,4 % en 2013 et 1,1 % en 2014. Cette augmentation résulte principalement de la réduction des préavis de congé des logements (un mois) et des travaux plus importants dans les logements pour prendre en compte certaines contraintes techniques (amiante notamment). Environ 33 % de ces vacances relèvent du Val Fourré. La même année, l'office a affiché un taux de vacance de plus de trois mois égal à 0,4 % (0,2 % en 2013 et 0,6 % en 2014). En comparaison, pour l'année 2015, la région d'Île-de-France affichait un taux de vacance globale de 2,5 % et un taux de vacance à plus de trois mois de 1 %.

Il existe une vacance structurelle pour les garages et emplacements de stationnement non attenants aux logements. En 2015, le taux de vacance des parkings existants s'est établi à 24 %. Ce taux est en hausse constante : 15 % en 2012, 16 % en 2013 et 19 % en 2014. La vacance s'explique notamment par le vandalisme exercé sur les lieux (groupes Guillet Paillettes, Parc Central, Liberté) et par la présence de stationnements publics gratuits à proximité. Afin d'y remédier, l'office a engagé diverses actions commerciales : information des locataires, mise en place d'un abattement de 35 % par garage ou emplacement supplémentaire, 1^{er} mois gratuit, suivi renforcé par les gardiens, alignement du taux de loyer à la relocation sur celui des parkings à proximité. L'office effectue également des aménagements visant à la sécurisation des lieux : boxage progressif des groupes Square du Mantois, ZAC Henri IV, Salengro, Liberté et installation d'un dispositif de vidéosurveillance à Liberté.

Le taux de rotation (avec mutations internes) s'est établi à 6,9 % en 2015, contre 6,4 % en 2014 et 7,6 % en 2013.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le conseil d'administration délibère chaque année sur les hausses de loyers pratiquées pour l'ensemble des logements. Elles sont conformes aux obligations législatives :

	2012	2013	2014	2015	2016
IRL du 3 ^e trimestre de l'année N-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
OPH Mantes-en-Yvelines Habitat	1,90 %	1,95 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Remise en ordre des loyers

Depuis juin 2011, les dispositions de la remise en ordre des loyers maximaux sont appliquées progressivement à chaque relocation des logements. Les taux de loyer pratiqués dans ce cadre sont les taux de loyer plafond de la CUS qui tiennent ainsi compte de la classification des immeubles (7 catégories de A1 à D, A1 étant la meilleure, D la moins bonne). Fin 2014, la répartition est la suivante : 3 % du patrimoine est classé en catégorie A1, 12 % en A2, 26 % en B1, 19 % en B2, 5 % en C1, 35 % en C2. Il n'y a pas de résidence classée en catégorie D.

Par ailleurs, pour chaque logement reloué, le pôle Entretien Maintenance effectue une vérification préalable des surfaces par pièces et annexes, de façon à fiabiliser la surface utile. En septembre 2015, il restait encore 1 260 logements en surface corrigée.

Le niveau de quittance pour les locataires en place est maintenu.

Le prix moyen du m² mensuel pratiqué au 1^{er} janvier 2016 est de 2,68 € pour les logements en surfaces corrigées et de 6,15 € pour les logements en surfaces utiles, soit 5,05 € par m² de surface habitable pour l'ensemble du parc (inférieur au loyer moyen de 6,7 € de surface habitable en Île-de-France¹).

En ce qui concerne la fixation des loyers des logements neufs, le CA ne se prononce pas de manière claire sur le premier loyer acquitté à la mise en service. Les délibérations mentionnent le loyer-plafond de la convention APL mais n'indiquent pas explicitement que le loyer pratiqué pour chaque groupe immobilier est, dès la mise en service, au niveau du loyer-plafond de la convention APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office procède à l'enquête annuelle du supplément de loyer de solidarité (SLS). Il applique le montant maximal et les frais de dossier prévus par les textes en cas de défaut de réponse à l'enquête SLS.

MYH a opté pour le barème national du SLS. En 2015, 31 locataires étaient assujettis au paiement du SLS (contre 28 en 2014, 35 en 2013, 25 en 2012 et 27 en 2011), tous au réel. Le montant annuel perçu est de 55 260 €.

3.2.3 Charges locatives

L'office s'est engagé depuis 2012 dans un programme de maîtrise des charges locatives qui porte sur :

- l'eau : l'ensemble des logements est équipé de compteurs individuels. Les charges d'eau sont provisionnées chaque mois et font l'objet d'une régularisation trimestrielle par le service de gestion locative selon la consommation. Par cette facturation au réel, les charges d'eau ont baissé dès 2013 de 4,8 %. En 2017, l'office compte mettre en place un portail internet dont une des applications permettra aux locataires de suivre leurs consommations d'eau.
- le chauffage et l'ECS² : sur les 1 255 logements en chauffage collectif, 870 dépendent du réseau de chaleur du Val Fourré dont le contrat a été renégocié fin 2013. L'énergie produite est fondée sur la biomasse, permettant d'améliorer le rendement et de réduire la consommation. Les gardiens et les représentants des locataires sensibilisent les locataires aux économies d'énergie et procèdent dans les logements à des relevés de température. Plus de la moitié des logements individuels est équipé d'un chauffage au gaz, le reste étant à l'électrique ou à un mode mixte. Dans le cadre des investissements de rénovation énergétique, les chaudières classiques sont progressivement remplacées par des chaudières à condensation.

Les charges 2014 (hors ECS) régularisées début 2016 sont sous-provisionnées de 4,21 %. Si on ne retient que les charges générales (hors ECS, chauffage et ascenseurs), le sous-provisionnement ressort à 9,85 %.

Globalement les charges hors chauffage, ECS et ascenseurs ressortent à 11,24 € au m² de SH contre une valeur

¹ Source : enquête RPLS au 1^{er} janvier 2016.

² Eau chaude sanitaire.

moyenne de 12,72 € en région Île-de-France³.

Les charges de chauffage collectif se montent à 9,05 € au m² de SH en moyenne (chauffage collectif gaz et électrique : 7,85 €, chauffage urbain : 9,51 €).

Ce processus de maîtrise des charges - dont la mise en place en 2013 par l'OPH nécessite une analyse fine des opérations de régularisation - n'a pas encore produit ses pleins effets à la date du contrôle ce qui se traduit par une régularisation qui peut dépasser l'année N+1 pour certains programmes. Ainsi, la régularisation des charges 2015 va s'étendre jusqu'à janvier-février 2017. Mais, selon l'office, ce retard devrait se résorber dans un avenir proche.

Par ailleurs, bien que le sous-provisionnement moyen – hors ECS - ne soit que de 4,21 %, certains programmes affichent d'importants écarts de provisionnement par rapport aux charges locatives réellement constatées.

À titre d'illustration, parmi les programmes de plus de 10 logements, certains⁴ affichent des écarts de provisionnement supérieurs à 30 % comme le montre le tableau ci-dessous :

Code interne	Ensemble	Nombre de logements	Provision en €	Charges réellement constatées en €	Écart de provisionnement en %
33	Buchelay le village – allée des chaumines	16	1 564	3 047	-48,67
118	Magnanville – Le clos de la tuilerie	31	12 161	22 683	-46,39
119	Buchelay – Val au roi	20	13 392	19 258	-30,46
9	Paul Bert	22	28 369	20 960	+35,35
127	Mantes Sully	11	13 958	8 689	+60,64
132	Les jardins de Lucy	11	10 580	5 596	+89,07
129	Franklin Roosevelt – Croix Blanche	22	8 629	813	+961,70
Total		133			

L'office est conscient de ces écarts dus à l'ajustement des provisions qui historiquement était réalisé de façon automatique et en masse. À compter de 2017, le pôle de gestion locative procède au recalibrage des charges par programme lors de la régularisation annuelle, ce qui devrait atténuer sensiblement les écarts constatés jusqu'alors.

3.3 CONCLUSION

L'évolution annuelle des loyers est conforme aux obligations législatives. Le CA doit se prononcer clairement sur le premier loyer à la mise en service des logements neufs par une délibération indiquant explicitement que le loyer pratiqué est fixé au loyer plafond de la convention APL. La politique des loyers et le niveau de charges locatives permettent de maintenir l'accessibilité du parc aux ménages à faibles revenus. L'office est invité à effectuer une régularisation des charges qui ne dépasse pas l'année N+1.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les résultats de l'enquête OPS de 2012 de l'office donnent les résultats suivants :

³

Observatoire des charges pour 2014	Entretien ménager	6,37 €
	Taxes récupérables	3,86 €
	Électricité parties communes	1,42 €
	Autre entretien	1,07 €
	Total	12,72 €

⁴ Les programmes 127, 129 et 132 sont des copropriétés.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2012	30,10 %	15,05 %	16,41 %	13,4 %	55,6 %	5,0 %	39,64 %
Département	28,80 %	31,4 %	19,60 %	11,4 %	53,5 %	12,1 %	nc
Région	31,70 %	12,20 %	20,00 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,10 %

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

La comparaison avec les chiffres du département et de la région de la même année, pour les occupants du parc des OPH, fait apparaître que l'organisme assume pleinement son rôle social.

Comparées aux chiffres du département et de la région de la même année par l'observatoire du logement social pour l'ensemble des occupants du parc locatif social, les données de l'enquête OPS de 2014 font apparaître les résultats suivants :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2014	32,79 %	nc	nc	16,97 %	64,33 %	6,69 %	40,40 %
Département	30,10 %	32,4 %	20,40 %	11,5 %	52,3 %	12,7 %	nc
Région	32,10 %	33,3 %	20,90 %	15,1 %	53,7 %	14,8 %	nc

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

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'OPH est service enregistreur du numéro unique et, à ce titre, signataire de la convention y afférent passée avec l'État le 14 mars 2016. Jusqu'à mi 2015, il instruisait lui-même les dossiers de demande de logement qu'il recevait directement. En 2014, MYH a enregistré 340 demandes de logement dont 76 au titre des mutations internes, contre 381 dont 69 mutations internes en 2013.

À compter de juillet 2015, l'OPH a accueilli l'antenne de Mantes-la-Jolie du service logement de la CAMY. De manière expérimentale, elle est chargée de l'enregistrement et du suivi des dossiers de demande de logement.

Cette dernière reçoit individuellement chaque demandeur sans rendez-vous. Fonctionnant comme un guichet unique, le dispositif permet aux demandeurs de logement de l'ensemble du territoire communautaire de déposer, d'être orienté et de suivre l'avancement de leur dossier. Si elle est confirmée, cette modification des modalités d'organisation de l'enregistrement devra faire l'objet d'un avenant à la convention du 14 mars 2016 précitée.

Les demandes des ménages considérés, par les agents communautaires, comme présentant une fragilité économique ou sociale sont orientées vers la commission de coordination intercommunale (CCI), organe réunissant chaque mois les représentants des travailleurs sociaux, des bailleurs, d'associations, de collecteurs, du Conseil départemental et de l'État.

La demande de logements porte majoritairement sur les typologies moyennes : T2, T3. Avec respectivement 41 % et 22 % des localisations souhaitées, les communes de Mantes-la-Jolie et de Mantes-la-Ville sont les plus demandées.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'Accord Collectif Départemental (ACD), signé pour la période 2010-2012 et reconduit à l'identique pour 2013 et 2014, a été respecté, l'office remplissant globalement ses objectifs.

Un nouvel ACD des Yvelines pour l'accès au logement social des publics prioritaires 2015-2017 a été signé le 18 juin 2015. Dans ce cadre, l'office doit reloger 34 ménages par an. Avec 55 ménages réalisés et validés, il a dépassé son objectif de 2015.

L'orientation des ménages DALO vers les commissions d'attribution des bailleurs est gérée sur le bassin d'habitat avec le service logement de la CAMY en lien avec la Préfecture des Yvelines et suivie en Commission de Coordination Intercommunale.

Dans la mesure où la collectivité territoriale a délégué pour gérer les logements réservés par le préfet, les services de l'État ne disposent plus de la capacité de désigner des ménages DALO au bailleur. L'office traite tous les dossiers DALO qui lui sont soumis, ces derniers étant peu nombreux. L'office explique cette situation par la faible attractivité de son territoire pour les ménages reconnus DALO.

La visibilité sur les propositions faites sur le contingent préfectoral est obtenue via l'outil SYPLO, déployé dans les Yvelines à partir de début 2013. L'extraction relève que trois ménages DALO ont été relogés par MYH en 2013, trois autres en 2014, sept en 2015 et six pour 2016 à la date du contrôle.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La composition de la CAL est conforme aux règles prévues par le CCH. Le règlement intérieur a été actualisé le 3 juin 2016 à la suite de la désignation de la nouvelle CAL. Les principes devant guider le processus d'attribution sont rappelés dans le bilan annuel présenté au conseil d'administration. Le public y a accès via le site Internet de l'office.

Un bilan annuel des attributions est présenté au CA. La CAL s'est réunie à 12 reprises en 2015.

L'organisme détourne la règle de présentation de trois candidats imposée par l'article R. 441-3 du CCH en présentant en CAL des candidats ayant déjà refusé le logement ou un seul candidat.

Les réservataires et l'office ne proposent pas toujours trois dossiers de candidature par logement vacant. En particulier, le service logement de la CAMY et MYH estiment respecter l'obligation du décret du 28 novembre 2007 codifié à l'article R. 441-3 du CCH en s'efforçant de proposer au moins trois dossiers à la CAL. Toutefois, parmi ces dossiers figurent ceux de demandeurs ayant déjà refusé le logement lors d'une visite préalable à la CAL.

Cette pratique s'apparente à un contournement de la règle applicable et apparaît, en ce sens, irrégulière. L'esprit du décret précité n'est, en effet, pas respecté puisque la CAL n'a pas réellement le choix par rapport à trois candidats. Notamment, dans le cas où deux des trois dossiers intègrent déjà un refus du logement, celle-ci est en réalité appelée à se prononcer que sur un seul.

Au cours de l'année 2015, 439 dossiers ont été étudiés pour 251 attributions. Une centaine de candidats ont été proposés alors qu'ils avaient refusé le logement suite à une visite effectuée avant la CAL. Par exemple, en CAL du 23/10/2015, cette situation est constatée pour deux candidats sur les trois proposés à l'occupation des modules 05051009, 119020204, 047560004 et 050510206 de la réserve préfectorale. La même situation est observée en CAL du 18/09/2015 avec 3 des 4 candidats proposés par l'office pour son logement référencé 003030342 et en CAL du 28/08/2015 avec 2 des 3 candidats proposés sur un logement mairie référencé 011290321.

S'agissant de ces candidats proposés alors qu'ils ont déjà exprimé un désintérêt pour le logement, MYH leur adresse la décision de rejet de la CAL motivée par la formulation « *refus de la proposition du réservataire* ».

L'office minimise cette pratique sur son contingent non réservé en soulignant qu'elle a seulement concerné 29 candidats en 2015. Il précise qu'il a été contraint de prendre en compte les modes de fonctionnement de ses partenaires, financeurs de surcroît, qui transmettent des dossiers avec refus de visite, pour présentation en

Commission d'Attribution de Logement. MYH ajoute que le passage en CAL de ces refus permet d'enregistrer et de rendre opposable au candidat concerné la proposition qu'il a refusée.

L'ANCOLS rappelle que juridiquement la visite du logement ne constitue pas une proposition de la CAL. Par ailleurs, il n'y a pas en Île-de-France pénurie de candidats pour un logement social. Le stock des demandeurs facilite la recherche de trois candidats acceptant le logement, en même temps qu'il rend cette obligation nécessaire pour assurer l'équité de traitement et la transparence sur ce territoire tendu. Enfin, ce défaut de trois véritables candidatures par logement vacant s'avère plus préjudiciable encore lorsqu'il concerne des propositions faites par la CAMY au titre de la délégation du contingent préfectoral.

L'office est invité à appliquer et à faire appliquer, dans le cadre des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, l'obligation de proposition de trois dossiers susceptibles d'aboutir, et à ne présenter que ces derniers au choix de la CAL.

S'agissant de l'opération « Les Monts de Dianes », mise en service en novembre 2015, l'obligation de présenter à la CAL trois candidatures par logement n'a pas été respectée, puisque, de manière systématique, un seul candidat a été proposé par logement.

Même si le programme, conçu comme une alternative aux maisons de retraite médicalisées pour les seniors encore autonomes, peut se rapporter à l'esprit de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement codifié à l'article L. 441-2 du CCH, l'office ne peut toutefois se prévaloir des dispositions de celui-ci.

Il est rappelé, d'une part, que la loi n° 2015-1776 a été publiée le 29 décembre 2015, soit postérieurement aux CAL exprimant les premiers candidats retenus et, d'autre part, que l'article L. 441-2 du CCH, dans ses dispositions relatives à la loi précitée, inscrit la possibilité pour la CAL de privilégier les candidats en perte d'autonomie ou liée à l'âge ou au handicap, mais renvoie le programme concerné à une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département, laquelle autorisation aura ses modalités d'octroi définies dans un décret à venir.

L'équipe de contrôle qui a assisté à la CAL du 21 octobre 2016 a pu noter que les fiches présentées en commission contiennent toutes les informations nécessaires à la prise de décision par ses membres et que ces informations correspondent effectivement aux documents fournis par les demandeurs et aux spécifications du logement concerné. Les candidats présentés ont tous un numéro unique régional. Le contrôle⁵ a également noté le respect des plafonds de ressources.

Il a été constaté que le délai de réponse, laissé au candidat pour se prononcer sur la proposition de la CAL, n'était pas conforme à l'article R. 441-10 du CCH. En effet, après la réunion de la CAL, MYH adressait au demandeur une proposition de logement à laquelle celui-ci devait répondre dans un délai de trois jours au lieu des dix jours réglementaires. L'office a corrigé la situation en cours de contrôle et a modifié son règlement intérieur en CAL du 17 mars 2017.

Le bail n'intégrait pas les évolutions de la loi ALUR, notamment sur les motifs de délai de préavis réduit, sur la durée de la solidarité à l'égard du colocataire sortant et sur le délai de restitution du dépôt de garantie. L'information sur la réception télévisée n'est pas systématiquement remise au locataire. L'office a, depuis, mis à jour son bail. Une information sur la réception télévisée est en cours via un ajout dans le livret d'accueil.

⁵ 439 dossiers d'attribution de l'année 2015 ont été contrôlés.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2015, les logements aux différents réservataires sont répartis de la manière suivante :

	Préfet	Mairies	CIL	CAMY	Conseil Régional	MYH	Autres	Total
% du total des logements	28,41	16,08	9,51	7,51	1,11	32,47	4,91	100,00

En réalité, du fait de la délégation des contingents communaux et du contingent préfectoral (hors fonctionnaires), la CAMY détient les droits de réservation sur 52 % des logements de MYH.

Ainsi, la sélection des candidatures proposées à la CAL s'effectue :

- par le service logement de la CAMY,
 - pour les logements relevant du contingent délégué par le Préfet (25 %), la proposition de candidatures est produite sous le timbre du Syndicat mixte du Mantois (aujourd'hui, la communauté urbaine), à qui le préfet a délégué son contingent, le Syndicat mixte du Mantois comprenant le périmètre CAMY et celui des communes non adhérentes comme Limay où MYH n'a pas de logements.
 - pour les logements relevant du contingent propre à la CAMY, en contrepartie des garanties d'emprunt, du financement de logement ou au titre des subventions accordées, la proposition de candidatures est produite sous le timbre de la CAMY.
 - pour les logements relevant du contingent délégué par les communes adhérentes à la CAMY, la proposition de candidature est produite sous le double timbre de la CAMY et de la commune concernée.
- par le pôle logement de MYH, pour les logements non réservés. L'office, qui dispose d'un accès direct au système national d'enregistrement, y effectue la recherche des candidatures.
- pour les logements relevant du contingent fonctionnaire (5 %), l'office informe les services de l'État de la vacance. Ces derniers font une proposition de candidatures ou renvoient, pour un tour, le choix sur un candidat de l'accord collectif. Depuis avril 2015, une bourse aux logements (BALAE) a été instaurée. Celle-ci est gérée par les services de l'État.

Le représentant du préfet à la CAL reçoit les convocations, mais n'a pas souhaité être destinataire de l'ordre du jour et du procès-verbal de la commission précédente, alors que l'article R. 441-9-4° du CCH prévoit expressément ces deux documents. En particulier, le procès-verbal de la commission aurait permis de constater les candidatures ayant refusé le logement avant la CAL ou les candidatures uniques pour une première mise en service (cf. § 4.2.3.1.). Le retour d'informations relatif aux publics prioritaires de l'État est aujourd'hui réalisé via SYPLO ou précédemment par le biais de fiches navette.

- pour les logements relevant du contingent CIL ou employeur, l'office informe le réservataire de la vacance. Ce dernier lui fait retour d'une ou deux candidatures, rarement trois, à présenter à la CAL.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La qualité du service rendu par MYH à ses locataires est satisfaisante. Plusieurs actions ont été engagées afin d'en améliorer l'efficacité : création d'un poste de responsable qualité pour améliorer les procédures, démarche de certification, échanges réguliers avec le personnel de proximité et visites sur site avec les entreprises de nettoyage.

Le service aux locataires relève du Pôle Gestion de Proximité. Il est assuré sur les sites par une équipe comprenant :

- un responsable de pôle qui anime et encadre les personnels de proximité : gardiens référents, gardiens et agents d'entretien. Il est également l'interlocuteur privilégié des représentants des locataires et des partenaires. Il est secondé par une assistante.
- Un chargé de développement social et médiation qui intervient sur site à la demande pour régler les conflits, prévenir le vandalisme et les nuisances. Également, il développe et suit les actions menées avec les institutions et les associations ;

- 8 agents d'entretien et 17 gardiens d'immeubles dont 4 gardiens référents.

Toutes les loges sont informatisées depuis fin 2012, ce qui permet le suivi des réclamations en temps réel. En 2015, l'office a enregistré 5 931 demandes d'intervention (contre 5 848 en 2014).

La dernière enquête de satisfaction a eu lieu en 2014 dans le cadre du dispositif proposé aux bailleurs franciliens par l'AORIF. Elle conclut au taux global de 79,3 % de satisfaits, contre 86,9 % en 2010. Cette enquête montre, toutefois, des points de faiblesse :

- le délai pour apporter une solution aux demandes techniques (50 % de satisfaits en 2014 contre 51,3 % en 2010) ;
- la qualité du traitement des demandes techniques (53,7 % de satisfaits en 2014 contre 60,8 % en 2010).

L'office explique le résultat du fait de l'éloignement du prestataire par rapport aux logements. Les prestataires actuels étant proches du parc, la prochaine enquête devrait voir une progression des taux sur ces questions liées aux demandes techniques.

Le 5 juin 2015, l'organisme s'est doté d'un nouveau plan de concertation locative de quatre ans. Il est prévu que le conseil de concertation locative se réunisse au moins deux fois par an ; dans les faits, l'office n'a toutefois pu justifier que d'un seul procès-verbal pour les années 2011 et 2014. L'état d'avancement des opérations et du PSP figure chaque année à l'ordre du jour du conseil.

Durant la période contrôlée, l'entretien des chaudières individuelles a été assuré par l'organisme sans l'accord collectif des locataires. Toutefois, l'organisme a justifié d'un accord donné en séance du 30 mars 2017 par le Conseil de Concertation Locatif.

S'agissant de la sécurité au Val Fourré, au titre de la convention cadre de gestion urbaine de proximité 2015-2020, une convention de deux ans a été signée en 2015 entre la ville de Mantes-la-Jolie et l'association ABSM, dont l'office assure la présidence depuis 2011. Elle renouvelle un partenariat, débuté en 2007, entre Mantes-la-Jolie et les bailleurs sociaux du Mantois pour associer ces derniers au dispositif « Correspondants de nuit » piloté par la ville.

La visite de patrimoine a laissé voir des immeubles bien entretenus. Elle a permis également de constater que l'organisme appliquait progressivement une politique spécifique sur l'accessibilité des logements aux handicapés.

La visite de patrimoine a permis de constater l'absence du registre de sécurité dans les immeubles. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir élaboré un registre de sécurité par immeuble et s'être organisé pour assurer sa consultation dans les loges au sens des dispositions de l'article R. 111-13 du CCH.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'intervention des gardiens se situe en début de chaîne de traitement des impayés par un premier contact de sensibilisation auprès des locataires en retard de règlement. Ils sont destinataires d'un point de situation réalisé vers le 20 de chaque mois par le service de gestion locative et peuvent proposer aux locataires défaillants un premier plan d'apurement si la dette n'excède pas 800 €.

Ils sont habilités à percevoir les règlements sous forme de chèques et d'espèces jusqu'à 300 €, une pratique à laquelle la direction est invitée à mettre fin pour des raisons évidentes de sécurité. Certaines loges sont équipées d'un terminal carte bleue.

La trésorerie réalise des campagnes de sensibilisation au paiement par prélèvement - qui représente actuellement près de 50 % des loyers encaissés - et par Internet.

L'office⁶ qui ne dispose pas de conseillère sociale gère les impayés en étroite liaison avec le Trésor public. Si les deux entités n'ont pas signé de convention écrite, en revanche elles partagent depuis fin 2014 le même logiciel de suivi des impayés dont l'entrée en phase opérationnelle a été activement soutenue par l'office.

Par ailleurs, les directions respectives se réunissent chaque trimestre pour dresser un état de situation par tranche d'impayés et examiner des cas particuliers.

Seul le comptable public qui a en charge la gestion des comptes de tiers assure la relance opérationnelle des impayés sur la base d'une autorisation générale de poursuite accordée par l'office⁷. Ainsi, il adresse au retardataire le 30 du mois suivant l'impayé une première relance par le biais d'un courrier simple généré en automatique par l'office, suivi par une mise en demeure par courrier recommandé doublé d'un courrier simple, le tout édité par l'office. À défaut d'accord sur un plan d'apurement de la dette, le Trésor public engage les poursuites sous forme d'opposition à tiers détenteur. La saisine de la Caisse d'allocations familiales et de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) a lieu après 3 mois d'impayés.

L'office et le comptable public font remarquer à juste titre que depuis la mise en place en 2014 du logiciel de gestion partagé, le profil de recouvrement de l'office tend à s'améliorer. En effet, le stock d'impayé corrigé des admissions en non-valeurs passe de 20 % en 2014 à 17,32 % en 2015.

Il reste que le stock d'impayés progresse de plus de 4 points sur la période et qu'il se maintient à un niveau supérieur à la valeur médiane des OPH d'Île-de-France comme le montre le tableau ci-dessous :

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges logements quittancés (produits)	12 768	13 337	13 226	13 762	14 229
Montant des créances douteuses (c/416)	983	974	1 156	1 312	1 284
+ Admissions en non-valeur (c/654)	32	79	86	76	122
Rétablissement personnels (c/678)	0	0	0	0	0
- Recouvrement sur admissions en non-valeur (c/7714) -	13	13	13	14	9
= Total des créances douteuses	1 002	1 040	1 229	1 374	1 397
PM Provision créances douteuses	140	124	180	226	178
Montant des créances simples (cpte 411)	670	466	1 098	1 365	1 068
Total du stock d'impayés c/411+416+654-7714	1 672	1 506	2 327	2 739	2 465
En % des produits	13,10	11,29	17,60	19,90	17,32
Médiane OPH Île-de-France 2014				16,20	

En revanche, la part de la dette à plus d'un an, est stable sur la période, passant de 42,32 % à 42,60 % des créances douteuses.

4.5 CONCLUSION

L'organisme contribue de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés et assume son rôle social. La qualité du service rendu aux locataires est bonne. L'office est invité à corriger les points d'irrégularité relatifs au processus d'attribution et de location. L'office doit poursuivre ses efforts afin de réduire le montant de la dette locative.

⁶ L'office est en comptabilité publique.

⁷ L'office peut également agir par la récupération du parking, ce qui est souvent une mesure assez dissuasive.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Un Plan Stratégique de Patrimoine a été élaboré en 2007, et mis à jour annuellement (dernière version en date de mars 2015). Pour répondre au Grenelle de l'Environnement, une priorité a été accordée à la réhabilitation thermique des résidences classées en étiquette E. Le vieillissement de la population est également posé comme une préoccupation de l'office qui prévoit de développer l'offre de logements adaptés à l'occasion des réhabilitations ou lors des opérations de construction ou d'acquisition-amélioration. Au-delà de 2016, l'office envisage la livraison d'environ 30 à 40 logements par an.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Durant la période 2011-2015, l'évolution du parc de l'office a été la suivante :

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition-amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	2 081	0	32	0	0	1	2 114	1,59 %
2012	2 114	29	0	0	0	0	2 143	1,37 %
2013	2 143	18	0	0	2	0	2 159	0,75 %
2014	2 159	9	0	6	0	0	2 174	0,69 %
2015	2 174	24	126	0	1	0	2 325	7,04 %
Période	2 081	80	158	6	3	1	2 325	11,72 %

Dans le cadre de la CUS, MYH s'est engagé à mettre en service 150 nouveaux logements en six ans, en cohérence avec ses capacités et avec les objectifs du territoire.

L'office a recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour environ 44 % de ses opérations de production neuve, notamment sur celles de tailles petite et moyenne.

Le coût en maîtrise d'ouvrage directe se situe à 2 627 € TTC par m² de SH, foncier compris (moyenne régionale⁸ : 2 800 €/m² de SH). L'office relie ce montant à divers facteurs tels que des matériaux exigés pour respecter la certification CERQUAL Patrimoine Habitat & Environnement, la taille plus réduite des opérations relevant de la maîtrise d'ouvrage directe et la complexité des opérations de réhabilitation-construction.

Le coût se situe autour de 2 493 € TTC (tout compris) par m² de surface habitable pour les constructions en VEFA (moyenne régionale : 3 075 €).

D'ici 2019, l'office prévoit les livraisons hors ANRU de 136 logements (15 PLAI, 10 PLUS et 111 PLS) dont 111 en VEFA.

5.2.2 Réhabilitations

Le patrimoine de l'office est bien entretenu notamment grâce à des travaux importants de réhabilitation, sous réserve de quelques points à améliorer en termes de sécurité (cf. § 5.4.2).

L'office s'est engagé dans des actions d'amélioration de la performance énergétique de son parc de logements.

Il dispose de l'ensemble des DPE. En janvier 2015, la répartition sur le patrimoine en pourcentage des étiquettes énergétiques était la suivante :

⁸ Données CDC sur la période 2011-2013.

Classes énergétiques des logements collectifs	Répartition en % des bâtiments
A	0 %
B	3 %
C	55 %
D	19 %
E	20 %
F	2 %
G	1 %
Total	100 %

Le classement du patrimoine a pu être amélioré notamment par :

- la modernisation du réseau de chaleur du Val Fourré qui, depuis fin 2013, utilise l'énergie Biomasse ;
- la modernisation des chaufferies collectives de plusieurs de ses groupes afin d'améliorer le rendement et réduire les consommations énergétiques.

L'office procède, ou a procédé, à des réhabilitations lourdes qui, outre des travaux sur les pièces d'eau et la mise en sécurité électrique, impliquent un volet thermique, avec la création d'un manteau thermique, le changement de la source de chauffage (abandon de l'électricité pour le gaz), la réfection des terrasses. Sont concernées par ces travaux, notamment les résidences Paul Bert (22 logements), Piquettes (36 logements), Gabelle (6 logements) et Salengro (39 logements). La résidence pour personnes âgées Clérisse a également fait l'objet d'une réhabilitation thermique.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'équipe de maîtrise d'ouvrage est suffisamment dimensionnée pour mener à bien les projets. Les compétences en place tant dans cette équipe que dans la direction permettent un suivi technique de qualité.

Les opérations développées par l'office respectent les normes de qualité environnementale.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les travaux d'entretien traduisent une attention portée sur le bâtiment et sur les parties communes. Dans la période contrôlée, l'effort d'entretien a été le suivant :

(€uros)	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant	789 287	704 642	691 019	707 223	785 129
<i>dont réalisation en Régie</i>	<i>289 314</i>	<i>310 080</i>	<i>320 236</i>	<i>284 266</i>	<i>313 308</i>
Gros entretien	776 174	988 832	831 728	765 788	786 406

Ramené au logement, le coût de maintenance, relatif à ces deux postes de dépense, a été de 676 € en 2015 (cf. également § 6.2.1.2).

L'analyse des contrats d'exploitation n'appelle pas de remarque particulière. Ils sont régulièrement renouvelés et suivis par l'office.

5.4.2 Sécurité dans le parc

- Électricité

Une convention relative au respect des prescriptions de sécurité en vigueur applicables aux installations électriques du patrimoine a été signée en 2010 avec l'association CONSUEL. Dans ce cadre, des recommandations ont été émises en 2011 sur les installations électriques de certains logements dans les groupes Arago, Zola, Physiciens, les Cordeliers, Grand Charcot. Elles insistent sur la nécessité de mise en conformité et portaient sur la mise à la terre, la protection des circuits, l'installation d'une liaison équipotentielle dans les salles d'eau. Des travaux d'amélioration des installations ont alors été programmés sur les résidences Zola et Physiciens à Mantes-la-Jolie au titre de la programmation des travaux de gros entretien.

- Ascenseurs

À la date du contrôle, l'office possède 40 ascenseurs. Le tableau de suivi et les dossiers produits par l'office attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH, en novembre 2015.

L'office ne satisfait pas totalement aux obligations de sécurisation de ses ascenseurs. Le contrôle quinquennal de novembre 2015 produit, en effet, des observations qui concernent des travaux à réaliser dans le cadre de la loi SAE.

Dans sa réponse, l'office s'engage à ce que les quatre réserves restantes soient levées d'ici la fin du 1^{er} semestre 2017.

Il convient, par ailleurs, de noter que l'office n'a pas été en mesure de produire la date et le marché relatifs aux travaux de sécurisation effectués sur les appareils existants dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posées dans la loi modifiée « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi SAE, pour justifier de leur réalisation. L'office indique que ces travaux ont été réalisés dans le cadre des marchés de travaux de modernisation, mise en conformité et entretien 2007/2 (01/01/2007 au 31/12/2011) et 2011/35 (01/01/2012 au 31/03/2017).

- Amiante

Des formations sur le sujet amiante ont été dispensées en 2014 aux cadres de l'office et aux collaborateurs du pôle Entretien Maintenance.

Pour chaque groupe de son patrimoine, MYH renseigne une fiche de suivi. Parmi les informations collectées sur le groupe, figurent celles relatives à l'amiante, notamment la date du dernier diagnostic ; toutes les dates de dernier diagnostic renvoient à l'année 2005 ou à l'année 2006.

L'office a recensé les éléments amiantés de ses parties communes mais n'a pu justifier du suivi triennal et ne s'est pas mis en conformité avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application, relatives au repérage de l'amiante dans les parties privatives.

Dans le cadre d'un marché de 2015 (marché n° 2015-13), est prévue l'évaluation de l'état de conservation des matériaux et la mise à jour du dossier technique Amiante (DTA). Au titre de ce même marché, les dossiers amiante parties privatives (DAPP) sont systématiquement constitués à la libération des logements ou sur demandes des locataires pour les logements occupés. Ce faisant, le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DAPP devrait être généralisée.

Dans sa réponse, l'office précise que, s'agissant des parties communes, les DTA mis à jour en novembre 2016 ont confirmé l'absence d'amiante dans les matériaux relevant de la liste A. Le suivi triennal est donc sans objet. Pour les matériaux relevant de la liste B, MYH renvoie à un suivi triennal débutant en 2019.

En ce qui concerne les parties privatives, l'office confirme que les DAPP sont réalisés à la relocation et dans les logements occupés en cas de travaux. MYH indique se donner pour objectif de réaliser dans les trois ans, l'ensemble des DAPP pour se conformer à l'article R. 1334-29-4 du code de la Santé Publique.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

L'office n'a effectué aucune vente en bloc dans la période contrôlée.

S'agissant des ventes à l'unité, conformément aux termes de l'article L. 443-7 du CCH, le conseil d'administration de MYH décide chaque année, depuis 2007, de sa politique de vente de patrimoine. Les orientations de la politique de vente désignent les « *pavillons notamment isolés et unités collectives de petite taille et notamment les logements isolés dans des copropriétés ou des maisons isolées à Mantes-la-Jolie et des maisons situées à Buchelay (Résidence les Chaumines)* ».

Dans ce cadre, MYH a mis en place un dispositif financier incitatif. En effet, dans sa séance du 6 juillet 2012, le bureau du CA a approuvé une mesure complémentaire d'accompagnement à la vente des logements aux locataires sous la forme d'un crédit-vendeur⁹. Ce dernier, renouvelé chaque année, est égal à 20 % du prix d'acquisition. Il est sans intérêt et remboursable par mensualités constantes pendant une durée de 10 à 15 ans. Le crédit-vendeur est imputé sur le compte 2782 « prêts pour accession et amélioration-prêts complémentaires ». Il est inscrit dans l'acte notarié.

Le bureau du CA renouvelle régulièrement le principe de sécurisation minimale des accédants en cas de survenance d'un « accident de la vie ». À ce titre, il offre la garantie de rachat et de relogement en rappelant l'accord du 18 décembre 2007 entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat pour la période 2008 à 2010, et, plus généralement, en s'appuyant sur la liberté contractuelle entre les parties à la vente.

Sur la période 2010 à 2014, l'office a vendu trois logements de la Résidence les Chaumines à Buchelay (deux en 2013, l'un à l'occupant, l'autre à un locataire du parc MYH et un, en 2015, au fils du locataire occupant). Les formalités relatives à ces ventes sont remplies.

Le produit des ventes aux locataires a permis une plus-value¹⁰ de 164 763 € pour les deux maisons vendues en 2013, situées 2 et 19, allée des Chaumines à Buchelay et de 95 909 € pour la maison vendue en 2015 et située 17 allée des Chaumines à Buchelay.

5.6 RÉNOVATION URBAINE

En matière de renouvellement urbain (2007-2016), le territoire du Mantois a engagé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) un vaste programme de rénovation des quartiers d'habitat social à Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville. L'office a signé une convention partenariale pluriannuelle avec l'ANRU le 10 juin 2005.

L'office n'est pas concerné par les démolitions. Il contribue à l'opération ANRU au titre des reconstructions de l'offre sociale démolie par d'autres bailleurs sur le quartier du Val Fourré et sur le quartier Merisiers Plaisance à Mantes la Ville. Cent quatre-vingt-dix logements (réalisés avec un financement à 81 % de type PLUS et à

⁹ Les dispositions de l'article L. 511-6-2 du Code monétaire et financier (CMF) prévoient bien une exception à l'interdiction relative aux opérations de crédit s'agissant des « *organismes qui, pour des opérations définies à l'article L. 411-1 du CCH, et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur et de prestataires de services, consentent aux personnes physiques accédant à la propriété le paiement différé du prix des logements acquis ou souscrits par elles* ». Ces dispositions couvrent donc le champ du crédit-vendeur mis en place par MYH.

¹⁰ Plus-value brute représentant la différence entre les c/775 et 675.

19 % de type PLAI) ont ainsi été construits par le bailleur dans le cadre du premier PNRU, tous situés hors ZUS et localisés dans l'ex-communauté d'agglomération CAMY.

L'organisme est également intervenu pour la réhabilitation de 456 logements du quartier des Aviateurs au Val Fourré à Mantes-la-Jolie et la résidentialisation des 50 logements du groupe Arago.

L'avenant n° 11 de la convention ANRU dit « avenant de clôture », approuvé par le CA du 10 décembre 2012, dresse le bilan des opérations réalisées par l'organisme dans le cadre du PNRU 1 dont la répartition est la suivante :

(En k€)	Nombre de logements	Coût TTC	Subventions	Emprunts	Fonds propres
Constructions neuves	190	25 177	6 214	18 122	841
Réhabilitations	456	6 800	3 060	3 740	0
Résidentialisations	52	418	206	212	0
Total	698	32 395	9 480	22 074	841

L'ensemble du programme PNRU 1, engagé début 2005 et évalué à 32,3 M€, est achevé et financé, à l'exception de l'opération Braunstein, de 14 logements PLUS et 1 logement PLAI, dont la livraison est prévue en janvier 2017.

5.7 CONCLUSION

La politique patrimoniale apparaît adaptée, tant en matière de construction que de réhabilitation. L'office est invité à se mettre en conformité avec la réglementation sur les éléments de sécurité concernant l'amiante et les ascenseurs.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

L'OPH de Mantes-la-Jolie est un organisme à comptabilité publique, dont la tenue des comptes est assurée par la trésorerie principale de Mantes-la-Jolie.

Le service comptabilité de l'office, rattaché au directeur général, est composé de deux responsables adjointes en charge respectivement de l'exploitation et des opérations et d'un gestionnaire. Compte tenu de la taille de l'organisme, il apparaît bien dimensionné.

Les informations financières et comptables sont communiquées régulièrement et de façon détaillée au conseil d'administration, en particulier les budgets prévisionnels, l'exécution budgétaire, le suivi des impayés, l'avancement et la clôture des opérations.

La comptabilité côté ordonnateur est bien tenue. Toutefois, les points suivants devront être améliorés :

- La comptabilité de programme

L'office est conscient que la contrainte financière impose la tenue d'une comptabilité de programme de qualité. Cependant des écarts importants subsistent entre les FSFC 2015 et le bilan au niveau des dépenses comptabilisées (14,73 M€), des emprunts contractés (41,72 M€) et des subventions comptabilisées (2,26 M€). Il est rappelé que les subventions doivent être comptabilisées non pas à la date d'encaissement mais à la date de notification. Ainsi fin 2015, le c/13 du bilan affiche un montant brut de subventions notifiées de 24 125 675 € alors que la FSFC 2015 présente un total de subventions notifiées de 30 759 859 €. De même les subventions à encaisser sur subventions notifiées ressortent à 270 581 € au bilan (c/441) alors qu'elles sont de 2 703 196 € selon les FSFC 2015. Ces décalages importants entre le bilan et les FSFC sont de nature à fournir à l'office une information erronée sur la trésorerie des opérations et de fausser le calcul du fonds de roulement à terminaison (cf. § 6.2.3.1).

- **Le remboursement des emprunts locatifs**

En 2011, le remboursement des emprunts locatifs tiré du document réglementaire « état récapitulatif des emprunts » est de 1 939 021 € et non 2 081 581 €. En conséquence l'autofinancement net 2011 ressort à 226 425 € et non à 83 965 €. De même en 2012, le remboursement des emprunts locatifs selon le même document est de 1 476 817 € et non de 1 549 437 €. En conséquence, l'autofinancement net 2012 ressort à 1 261 963 € et non à 1 189 340 €.

- **Les coûts internes de conduite d'opération**

L'instruction codificatrice N° 06-054-M31 du 13 novembre 2006 rappelle que conformément à l'article 321-10 du Plan comptable général et aux dispositions prévues par les articles R. 423-21 et R. 423-41 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend notamment les coûts internes (tels que définis au compte 21311) et les intérêts de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement des immobilisations (coûts d'emprunts pendant la période de construction). L'office, contrairement à cette disposition, n'immobilise pas les coûts internes de conduite d'opérations menées par la direction et le pôle patrimoine et développement. Cette pratique a pour conséquence de faire peser sur le coût de gestion et par voie de conséquence sur l'autofinancement des coûts imputables au prix de revient des opérations.

Enfin, l'office a – en liaison avec le comptable public - amélioré significativement l'apurement de ses comptes d'attente qui, selon l'instruction comptable, doivent être soldés en fin d'exercice. Ainsi selon l'office les comptes d'attente non affectés en fin d'exercice sont passés de 1 433 129 € fin 2011 à 1 787 € en avril 2017.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

L'analyse porte sur les comptes des exercices 2011 à 2015. Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents « Boléro-DUHP » des OPH d'Île-de-France (valeur 2014).

6.2.1 Analyse de l'exploitation par l'autofinancement

L'autofinancement représente la richesse dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice. Il constitue la ressource qui permet de renforcer les capitaux propres et de faire face aux dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges.

L'évolution de l'autofinancement net de l'organisme se présente comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	9 073	9 463	9 799	9 926	10 298
Coût de gestion hors entretien	-2 596	-2 608	-2 903	-2 774	-3 054
Entretien courant	-789	-705	-691	-707	-785
GE	-776	-989	-832	-766	-786
TFPB	-878	-921	-935	-944	-968
Flux financier	-337	23	61	40	6
Flux exceptionnel	-73	86	116	57	3
Autres produits d'exploitation	149	125	227	141	377
Pertes créances irrécouvrables	-32	-79	-86	-76	-122
Intérêts opérations locatives	-1 572	-1 656	-1 554	-1 672	-1 395
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 939	-1 477	-1 892	-1 937	-2 070
Autofinancement net¹¹	227	1 262	1 325	1 288	1 504
% du chiffre d'affaires	2,48	13,26	13,29	12,87	14,49
Médiane Île-de-France				12,9	

¹¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice

L'autofinancement net sur la période 2012-2015 est assez stable à des niveaux variant entre 12,90 et 14,5 % du chiffre d'affaires, ce qui constitue une bonne performance (médiane 2014 à 12,9 %).

L'année 2011 est atypique. En effet le faible niveau d'autofinancement net dégagé cette année (2,48 % du chiffre d'affaires) est avant tout la conséquence de l'enregistrement cette seule année de deux flux négatifs : un flux financier de - 337 k€ résultant du protocole transactionnel de 344 k€ destiné à mettre fin au litige opposant l'office à la banque CALYON, portant sur la résiliation d'un swap et un flux exceptionnel de -73 k€ dû à un remboursement de régularisation de charges et à une forte sinistralité.

Le bon niveau d'autofinancement net HLM sur la période 2012-2015 est essentiellement dû à une bonne maîtrise des charges non récupérables (cf. ci-après) et à un niveau de loyer, certes inférieur à la moyenne régionale étant donné les caractéristiques sociales des populations hébergées, mais sur lequel il reste encore des marges de progression, concernant notamment les majorations à appliquer suite aux investissements de rénovation énergétique.

6.2.1.1 Les produits

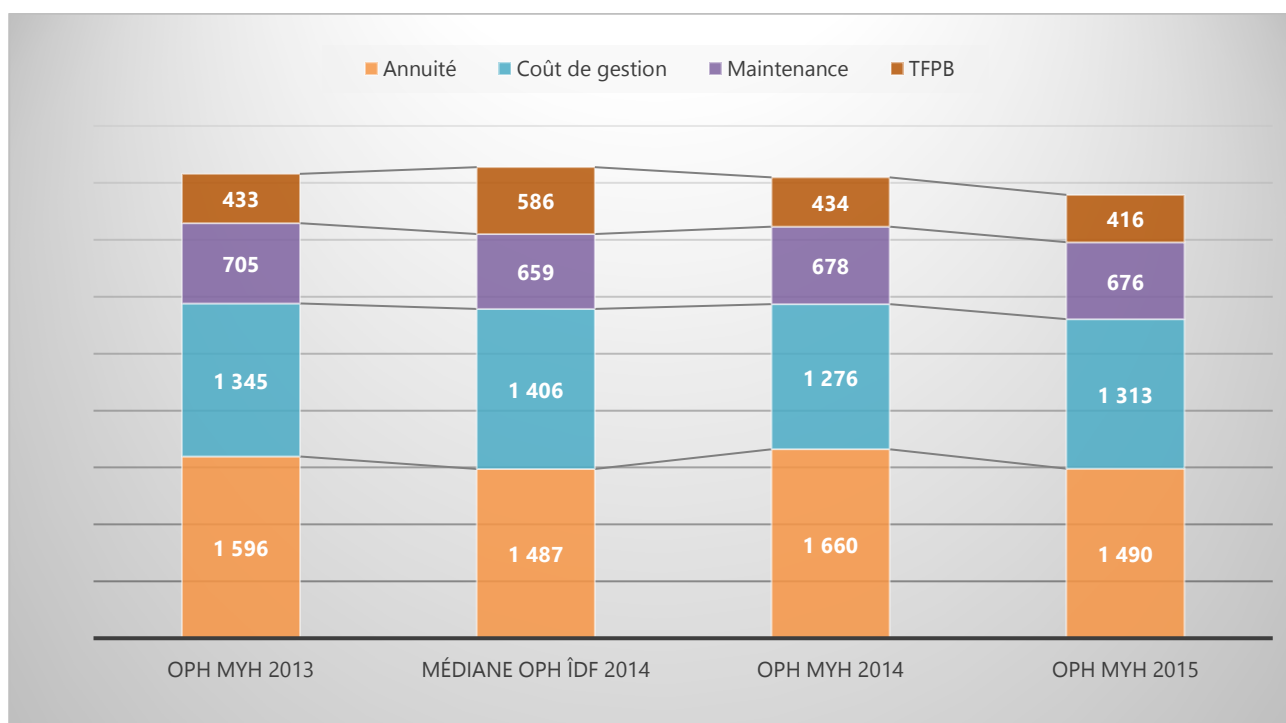
Le loyer au logement progresse de 3,21 % sur la période. Les recettes locatives sont optimisées sur l'ensemble de la période en raison d'un taux de vacance particulièrement faible (1,3 % selon le DIS 2015). Les autres produits d'exploitation sont en forte hausse en 2015, passant de 149 k€ en 2011 à 377 k€ en 2015, Il s'agit pour l'essentiel de produits de gestion courante (288 k€).

6.2.1.2 Les charges

Le cumul des 4 principaux postes (annuité, coût de gestion coût de maintenance et TFPB) au logement ressort à 4 048 € en 2014 et 3 895 € en 2015 pour une médiane à 4 138 € comme le montre le tableau ci-dessous :

En €/logement	OPH MYH 2013	OPH MYH 2014	Médiane OPH IDF 2014	OPH MYH 2015
Annuité	1 596	1 660	1 487	1 490
Coût de gestion	1 345	1 276	1 406	1 313
Maintenance	705	678	659	676
TFPB	433	434	586	416
Total	4 079	4 048	4 138	3 895

(excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.



L'annuité

L'annuité rapportée au nombre de logements augmente en 2013 et 2014 puis retrouve en 2015 son niveau de 2011. À 1 490 € au logement en 2015, elle est quasiment identique à la valeur médiane (1 487 €). En revanche, rapportée aux loyers, l'annuité - bien qu'en baisse sur la période de 38,7 % à 33,7 % - reste légèrement supérieure à la médiane (32,6 %).

L'endettement passe de 49,11 M€ fin 2010 à 70,89 M€ fin 2015. Si l'ancienneté du patrimoine partiellement amorti (âge médian de 33 ans en 2015) contribue à limiter le montant de la dette, en revanche la politique ambitieuse d'offre nouvelle (livraison de 248 logements sur 5 ans) et de réhabilitation l'augmentent significativement (21,77 M€) comme le montre le tableau ci-dessous :

(En k€)	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Endettement au 01/01	49 118	51 036	55 366	57 804	69 259	
Nouveaux emprunts	4 021	29 339	3 577	13 537	3 894	54 368
Remboursements yc RA	2 103	25 009	1 139	2 082	2 264	32 597
Endettement au 31/12	51 036	55 366	57 804	69 259	70 889	

Si l'opération de renégociation de la dette (cf. § 6.2.1.3) permet de lisser la part remboursement du capital, en revanche la part des intérêts est élevée et sensiblement supérieure à la médiane. En effet, rapportée au logement, elle est de 768 € en 2014 et 600 € en 2015, pour une médiane à 464 €. De même, elle se monte à 16,84 % des loyers en 2014 et 13,54 % en 2015 pour une médiane 2014 à 10 %.

Le coût de gestion hors entretien

L'évolution du coût de gestion sur la période est présentée en annexe 7.2.

Rapporté au logement, il augmente de 6,8 % sur la période. À 1 313 € en 2015, il est légèrement inférieur à la médiane (1 406 €). Les frais de personnel, principal déterminant de ce poste, sont à 850 € en moyenne au logement, conformes à la médiane (861 €). Les deux lignes de dépense qui enregistrent les plus fortes augmentations sur la période sont les achats de matériels et fournitures qui passent de 77 675 € à 182 592 € et les autres services extérieurs qui enregistrent un doublement (de 252 221 € à 503 306 €) sous

l'effet de la hausse de loyer consécutive au déménagement du siège (+ 146 k€) et du règlement des cotisations CGLLS¹² (16 k€ en 2011 et 122 k€ en 2015).

Le coût de maintenance

L'entretien courant et le gros entretien représentent 676 € au logement en 2015, soit très voisins de la médiane (659 €). Avec le remplacement des composants, la maintenance s'établit à 830 K€ en moyenne¹³.

La principale composante de ce poste est le coût des travaux de remise en état des logements avant relocation qui atteint en moyenne 64,5 % des dépenses de gros entretien sur la période, ce qui atteste d'une politique active en la matière.

La TFPB

Elle se maintient sur la période à un niveau relativement constant autour de 425 € au logement en moyenne. À 416 € en 2015, elle est sensiblement inférieure à la médiane (586 €). Ce poste de charges bénéficie de l'abattement de 30 % appliqué aux résidences QPV du quartier du Val Fourré qui représentent 42 % du patrimoine de l'office. Toutefois, la fiscalité locale est à l'origine d'une hausse dès 2016 de près de 22 % de la TFPB (cf. § 6.3.1).

6.2.1.3 Gestion de la dette

L'office procède en 2012 à un réaménagement de son encours Livret A auprès de la CDC. Cette opération¹⁴ est approuvée en CA du 17 octobre 2011 et réalisée le 1^{er} janvier 2012. Elle vise à rationaliser la dette indexée sur livret A en réduisant le nombre de prêts et en étalant la durée de remboursement afin d'obtenir dès 2012 une baisse de la part remboursement de l'annuité locative.

Cette opération concerne 42 prêts CDC et 615 k€ d'intérêts compensateurs maintenus soit un total de 24,113 M€.

39 prêts (22,3 M€) sont regroupés en 9 macro-prêts refinancés à de meilleurs taux dont 5 bénéficient d'un allongement de la durée de remboursement de 5 à 7 ans et 3 prêts (1,2 M€) font l'objet d'une renégociation du taux ou d'un allongement de la durée de remboursement de 5 ans. Le taux d'intérêt moyen ressort alors à 3,11 %.

Si le réaménagement de la dette a pour conséquence une baisse de l'annuité, l'allongement de la durée des prêts augmente cependant le montant global à rembourser (de 34 632 k€ à 36 540 €).

La dette n'est plus grevée par des produits structurés depuis 2011¹⁵. À la date du contrôle, la part de la dette indexée sur livret A est de 67 %.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables sont en forte hausse sur la période et évoluent comme suit :

(En €)	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	171 853	850 029	816 131	790 936	1 009 571
<i>dont plus-values de cessions (+) ou sorties de composants (-)</i>	-6 861	14 863	154 623	-246 469	81 368

¹² c/6283.

¹³ Pour mémoire, les changements de composants dans le cadre de la politique d'investissement se montent à 300 k€/an. Il s'agit essentiellement du remplacement des chaudières classiques par des chaudières à condensation.

¹⁴ Cette offre fait l'objet d'une commission de 7 234 € et du paiement en 2012 des ICNE d'un montant de 333 133 €.

¹⁵ CA CIB (anciennement banque CALYON) a accepté – dans le cadre d'un accord transactionnel – de procéder à la résiliation du dernier contrat swap INFL 433 le 20 avril 2011 (cf. § 6.2.1.1).

L'année 2014 est marquée par des sorties d'actifs non compensées par des ventes de logements, ce qui explique la moins-value de 246 469 €.

6.2.3 Structure financière

Le tableau ci-dessous présente les principaux postes de la structure du bilan :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	29 101	28 644	29 774	31 593	34 489
Provisions pour risques et charges	753	881	1 040	1 083	1 392
<i>Dont PGE</i>	662	590	667	710	1 020
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	30 774	33 040	35 305	37 262	39 743
Dettes financières	52 492	56 684	58 927	70 193	71 785
Actif immobilisé brut	109 218	113 544	124 151	136 858	147 815
Fonds de Roulement Net Global	3 902	5 705	894	3 273	-406
FRNG à terminaison des opérations¹⁶					-1 752
Stocks (toutes natures)	67	67	67	67	67
Autres actifs d'exploitation	6 416	3 667	3 386	3 708	3 043
Provisions d'actif circulant	858	903	995	1 150	1 284
Dettes d'exploitation	2 093	1 654	1 377	2 285	2 018
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 531	1 177	1 080	340	-192
Créances diverses (+)	1 669	1 097	351	293	186
Dettes diverses (-)	3 103	1 648	2 161	1 856	1 469
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 433	-551	-1810	-1 563	-1 283
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	2 098	625	-730	-1 223	-1 475
Trésorerie nette	1 805	5 080	1 624	4 496	1 069

6.2.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement est négatif à compter de 2015, conséquence d'une insuffisance des ressources stables au regard d'une politique d'investissement très active mise en œuvre en 2015 et programmée sur les années suivantes.

Les capitaux propres abondés par les résultats annuels et l'augmentation des subventions d'investissement augmentent de 5,4 M€ entre 2011 et 2015.

L'année 2015 est marquée par la livraison de deux importantes opérations VEFA à Follainville-Dennemont : 83 logements Monts de Diane et 43 logements Sémistières ¹⁷. L'augmentation de l'actif brut immobilisé qui en résulte (+11 M€) est insuffisamment financée par la progression des ressources longues (+7,3 M€) de sorte que le FRNG chute de 3,3 M€ à -0,4 M€.

Les FSFC 2015 ne peuvent dans le cas présent servir de base au calcul du fonds de roulement à terminaison en raison des écarts importants par rapport au bilan (cf. § 6.1). Toutefois, en liaison avec le service comptabilité, un ensemble de correctifs ont été apportés qui permettent de calculer le fonds de roulement à terminaison dont – à défaut de ressources stables supplémentaires – la dégradation se poursuit comme le montre le tableau ci-dessous :

¹⁶Fonds 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.

¹⁷ Auxquelles s'ajoutent 16 logements au 37 rue Curie à Guerville, 8 logements au 2 rue de la Sangle à Drocourt et 3 logements Croix Blanche Roosevelt, à Mantes-la-Jolie.

(En k€)	Situation fin 2015	Situation à terminaison
FRNG (1)	-407	
Prix de revient total actualisé selon FSFC 2015 (2)		175 623
Dépenses comptabilisées fin 2015 selon FSFC 2015 (3)	-163 344	
Dépenses restant à comptabiliser (4) = - (2) - (3)		-12 279
Emprunts restant à encaisser selon FSFC 2015 (5)		8 231
Subventions restant à encaisser (subv. actualisées – subv. titrées) (6)		2 703
FRNG à terminaison = (1) + (4) - (5) - (6)		-1 752

Contrairement au haut de bilan, le cycle d'exploitation passe sur la période d'un besoin de 2,09 M€ à une ressource en fonds de roulement de 1,47 M€ en raison essentiellement d'une forte résorption des subventions à recevoir qui passent de 3,89 M€ en 2011 à 0,271 M€ en 2015 et des crédits de TVA qui passent de 784 k€ en 2011 à 372 k€ en 2015. Cette réduction du besoin suivie d'une amélioration de la ressource en fonds de roulement est régulière sur toute la période.

6.2.3.2 Trésorerie

Les fortes fluctuations du fonds de roulement - bien que tempérées par l'amélioration continue des ressources de bas de bilan - se répercutent sur les niveaux de trésorerie qui sont de ce fait marqués par des variations d'assez forte amplitude. Le niveau de trésorerie baisse ainsi de 1,8 M€ en 2011 à 1,07 M€ en 2015, soit un niveau qui ne représente que 0,5 mois de dépenses 2015, alors que la médiane se situe à 3,3 mois.

L'analyse par les flux sur la période 2012-2015 (cf. annexe 7.3) complète ce constat et montre que l'important effort d'investissement engagé (39,9 M€) est insuffisamment financé par les ressources dégagées par l'activité (16,38 M€) et les ressources externes (22,8 M€). Le déficit de financement qui en résulte (735 k€) s'impute donc sur le niveau de trésorerie qui passe de 1,8 M€ fin 2011 à 1,07 M€ fin 2015.

6.2.3.3 Indépendance financière

Le développement important du patrimoine sur la période et l'augmentation subséquente de la dette financière posent la question de l'indépendance financière de l'office.

Le ratio d'indépendance financière qui mesure la part des ressources internes sur les capitaux permanents s'établit en moyenne à 34,12 %¹⁸ sur la période, soit un niveau très sensiblement inférieur à la médiane des OPH d'Île-de-France (43,5 %). C'est le signe d'une plus forte dépendance à l'égard des organismes prêteurs. Cette situation est illustrée par le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Ressources internes (y compris subventions et provisions) A	29 854	29 525	30 814	32 676	35 881
Capitaux permanents (ressources. Internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts) B	81 689	85 702	89 435	102 769	107 636
Ressources internes / Capitaux permanents = A/B	36,5 %	34,5 %	34,5 %	31,8 %	33,3 %
Médiane 2014 OPH Île-de-France				43,5 %	

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La projection financière 2016-2025 réalisée le 31 août 2016 a été présentée au CA du 23 septembre 2016. Elle s'appuie sur le contrat de ville signé le 25 juin 2015 pour la période 2015-2020, le nouveau projet national de rénovation urbaine (NPNRU) dont le protocole de préfiguration devrait être signé fin 2016 et le contrat de plan État-région. Elle donne lieu à une actualisation du PSP mais nécessite une mise à jour régulière.

L'équipe de contrôle regrette que cette projection n'ait pas fait l'objet - lors du CA du 23 septembre - d'une présentation plus documentée et d'un débat sur l'évolution à 9 ans de l'exploitation et de la structure financière.

¹⁸ Calculé selon ratio Boléro B13, c'est-à-dire sans prendre en compte les amortissements et provisions de haut de bilan.

Cette projection est fondée sur un modèle de développement concernant :

- L'exploitation locative centrée sur l'optimisation des recettes, loyers et ressources issues des ventes aux locataires, vente de certificats d'économie d'énergie et de droits de réservation, l'optimisation énergétique, la maîtrise des différents postes de charges et des impayés ;
- Les opérations d'investissement territorial en termes de réhabilitation énergétique et d'offre nouvelle incluant la prise en compte du vieillissement de la population.

Les hypothèses retenues par l'organisme sont cohérentes :

- Taux d'inflation et évolution de l'ICC : 1,60 % de 2016 à 2025 ;
- IRL : 0,08 % en 2016, 0 % en 2017 et 1,60 % de 2018 à 2025 ;
- Taux du livret A : 0,75 % en 2016, 1,50 % en 2017 et 2,30 % de 2018 à 2025 ;
- Plafonnement des loyers à la relocation ;
- Offre nouvelle 2016-2025 : 358 logements (soit 15 % du patrimoine sur 10 ans) ;
- Vente aux occupants : 1 logement par an ;
- Consommation des fonds propres à la livraison des opérations ;
- Chiffres en euros courants.

Les objectifs trop importants de développement de logements associés à des projets de travaux de réhabilitation énergétique souhaités par la gouvernance locale fragilisent la situation financière de l'office tant sur le plan de l'exploitation (cf. § 6.3.1 et annexe 7.4) que sur la structure financière (cf. § 6.3.2 et annexe 7.5).

6.3.1 L'évolution de l'exploitation par l'autofinancement net

Compte tenu des hypothèses ci-dessus, le patrimoine augmente de 348 logements¹⁹ entre fin 2015 et fin 2025, un rythme important mais moindre que durant la période 2011-2015 (248 logements sur 5 ans).

L'évolution de l'autofinancement net sur la période 2016-2025 est présentée en format détaillé en annexe 7.4. Rapporté au logement, il stagne sur la période 2016-2025, passant de 295 € en 2016 à 299 € en 2025. De même, rapporté au chiffre d'affaires, il baisse de près d'un point sur la période passant de 6,6 % en 2016 à 5,7 % en 2025.

Le tableau ci-dessous en apporte l'explication par l'évolution des postes de produits et de charges :

(Postes de charges /Loyers en %)	Médiane OPH ÎdF 2014	2015	2016	2020	2025	Variation 2016-2025
Annuité	32,6	33,6	38,4	41,7	40,5	+2,1 pts
Coût de maintenance	15,1	15,2	13,9	12,4	12,9	-1
TFPB	13,6	9,4	12,6	11,4	11	-1,6
Coût de gestion	30,5	29,6	31,2	28,7	28,1	-3,1
Loyers au logement en k€	4 048	4 167	4 164	4 597	4 994	19,85 %
(Postes de charges au logement en k€)						
Annuité	1 487	1 490	1 696	2 021	2 130	+25,60 %
Coût de maintenance	659	676	614	602	678	+10,42 %
Coût de gestion	1 406	1 313	1 380	1 394	1 480	+7,25 %
TFPB	586	416	557	555	578	+3,77 %
Total	4 138	3 895	4 247	4 572	4 866	+14,57 %

Parmi les déterminants de l'autofinancement net rapporté au logement et de son évolution sur 9 ans, on retient deux facteurs positifs. D'une part la hausse de près de 20 % des produits locatifs qui passent de 4 167 € en 2016 à 4 994 € en 2025. D'autre part l'évolution modérée de deux postes de charges : 10,4 % pour l'effort de maintenance et 7,2 % pour le coût de gestion qui intègre le recrutement de deux gardiens supplémentaires et bénéficie des économies d'échelle générées par le programme de développement.

¹⁹ En tenant compte des 10 logements cédés (1 par an sur l'ensemble de la période).

À l'inverse, l'évolution de l'annuité est pénalisante. Rapportée au logement, elle augmente en effet de 25,6 % en 9 ans, en raison de l'endettement supplémentaire de 48,9 M€ lié au programme de développement, auquel s'ajoute la mobilisation sur la période 2016-2018 de trois prêts de haut de bilan pour 1,82 M€. De même, l'augmentation sur la période du coût des impayés au logement est importante à 18,9 %.

Enfin, l'augmentation limitée à 3,7 % de la TFPB au logement n'est qu'apparente car elle ne tient pas compte de la très forte hausse de la fiscalité locale (+25 %) intervenue début 2016. Ce poste de charges devra dès lors être actualisé dans les meilleurs délais.

L'évolution sur 9 ans des postes de charges rapportés aux loyers amène au même constat : les coûts de maintenance et de gestion baissent respectivement de 1, et 3,1 points, alors que dans le même temps, l'annuité locative augmente de 2,1 points pour atteindre 40,5 % des loyers en 2025, loin devant la médiane 2014 de 32,6 %.

6.3.2 L'évolution de la structure financière

L'effort d'investissement porte sur un total de 70,7 M€ dont le détail et le mode de financement sont les suivants :

Investissements 2016-2025 en k€ courants	Nombre de logements	Total TTC	Financement		
			Fonds propres	Subventions	Emprunts
Constructions nouvelles identifiées	238	32 758	3 011	4 610	25 138
Travaux immobilisés identifiés	815	18 354	599	4 844	12 910
Constructions nouvelles non identifiées	120	17 036	2 470	3 680	10 885
Remplacement de composants		2 556	2 556	0	0
Total	1 173	70 704	8 636	13 134	48 933
En %			12,20	18,60	69,20

L'évolution de la structure financière présentée en annexe 7.5 montre que :

- les ventes aux locataires restent très marginales à seulement un logement par an ;
- le potentiel financier à la livraison est négatif sur toute la période, à -1 325 k€ en moyenne, malgré la mobilisation de 3 prêts de haut de bilan sur la période 2016-2018 pour 1,82 M€. L'extinction des subventions action logement entraîne un recours plus important à l'emprunt ;
- le fonds de roulement à la livraison est constamment positif en raison des apports constitués par la PGE et les dépôts de garantie locataires, mais son niveau est faible à seulement 726 k€ en moyenne ;
- la trésorerie d'investissement est très fluctuante, avec 5 exercices fortement négatifs - en particulier l'exercice 2017 à près de -2,7 M€ - et 5 années positives, mais à de faibles niveaux (555 k€ en moyenne).

6.4 CONCLUSION

Sur la période 2011-2015, Mantes-en-Yvelines Habitat contrôle bien ses différents postes de charges et enregistre ainsi de bonnes performances d'exploitation. Cependant, le poids de l'annuité reste un facteur critique qu'il s'efforce d'atténuer par une gestion active de sa dette.

La projection financière 2016-2025 est marquée au plan de l'exploitation par un autofinancement satisfaisant, quoiqu'en net repli par rapport à la période observée en raison d'une forte hausse de l'annuité.

À l'inverse, son ambitieuse politique d'investissement, eu égard à sa taille - qu'il s'agisse de réhabilitations ou de constructions neuves - affaiblit sa structure financière au point que le potentiel financier reste négatif sur l'ensemble de la projection.

À l'avenir, l'office devra donc veiller à l'optimisation de son autofinancement et de sa politique de cession aux locataires et, ajuster le volume et le rythme de ses investissements à la disponibilité de ses ressources.

7. ANNEXES

7.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : Mantes en Yvelines Habitat

SIÈGE SOCIAL :
Adresse du siège : 7, rue Charles Gounod Téléphone : 01 30 33 90 26
Code postal, Ville : 78 200 MANTES-LA-JOLIE Télécopie : 01 34 78 77 21

PRÉSIDENT : Jean-Michel VOYER jm.voyer78@gmail.com

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Françoise QUINTIN 01 30 33 90 28 francoise.quintin@myh.fr

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/10/2016 - En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-Michel VOYER	GPS&O	Retraité
Vice-présidente	Colette LEFÈBVRE	GPS&O	Retraitée
	Samuel BOUREILLE	GPS&O	Retraité
	Stephan CHAMPAGNE	GPS&O	
	Michèle DE VAUCOULEURS	GPS&O	
	Stéphane HAZAN	GPS&O	Urgentiste
	Monique BROCHOT	GPS&O	Retraité
	Daniel SOLOMÉ	GPS&O	Retraité
	Jacques FASQUEL	GPS&O	Retraité
	André RACAUD	GPS&O	Retraité
	Régine LEBRUN	GPS&O	Retraité
	Pierre-Yves CHALLANDE	GPS&O	Retraité
	Nadine WADOUX	GPS&O	Retraitée
	Sophie BARROIS	CAF	
	Patrick HOCHÉDÉ	Association d'insertion	
	Xavier CHEDEVILLE	U.D.A.F	
	Jean-Albert AMOROS	Organismes collecteurs	Directeur territorial PROCILIA
	Patrick ROUZIÈRE	Organisation syndicale CGT	
	Gilles VISSE	Organisation syndicale CFDT	
Représentants des locataires	François COUTEAUD	ALLIOM	Retraité
	Maryse LAFON	ALLIOM	Retraité
	Sahbi KILANI	Association des locataires des Aviateurs (affiliée CLCV)	
	El Mostafa ETTADLAOUI	Association des locataires des Aviateurs (affiliée CLCV)	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	31/12/2015		Effectif total : 67
	Cadres :	14	
Maîtrise :	16		
Employés :	3		
Gardiens :	21		
Employés d'immeuble :	9		
Ouvriers régie :	4		

7.2 COÛT DE GESTION 2011-2015

En k€		2011	2012	2013	2014	2015
602	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
6032	Variation des stocks	81	0	1	0	0
606	Achats non stockés	78	158	145	151	183
Frais de Maintenance	Moins consommation. régie	-127	-148	-151	-117	-125
611-628	Travaux relatif exploit.	0	0	0	0	0
612	Crédit-bail mobilier et immobilier	30	24	0	0	0
6155/56/58	Autre entretien (informatique, ...)	114	99	67	111	57
616	Primes d'assurance	119	115	100	116	116
622	Rémun. intermédiaires, honoraires	241	236	222	192	234
623	Publicité, relations. publiques	21	18	9	18	18
625	Déplacements, missions	10	15	9	22	7
6285	Redevances	89	100	113	165	154
Autres 61-62	Autres services extérieurs	252	318	396	363	503
651-658	Redevances et charges gestion					15
Autres 722	Moins autres productions immobilisées	0	0	0	0	0
Écart de récup. des charges	Écart récup. Charges locatives	-49	-169	139	-188	-42
Total frais généraux		859	766	1 050	833	1 120
Autres 625/63	Impôts, taxes hors TFPB	15	13	4	0	1
Total Impôts et taxes		15	13	4	0	1
621	Personnel extérieur	43	30	30	31	16
641-648-6481	Rémunérations	1 183	1 278	1 230	1 269	1 348
645-647-6485	Charges sociales	499	510	572	578	539
631-633	Sur rémunérations	160	173	186	229	218
Frais de maintenance	Moins total charges de personnel régie	-163	-162	-169	-167	-189
Total charges de personnel		1 722	1 829	1 849	1 941	1 932
Coût de gestion hors entretien		2 596	2 608	2 903	2 774	3 054

7.3 FORMATION DE LA TRÉSORERIE 2012-2015

Formation de la trésorerie par les flux sur la période 2012-2015		Emplois	Ressources
En k€			
Trésorerie fin 2011 (A)			1 805
CAF 2012-2015			13 233
Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		-628	
Augmentation des créances locatives		-218	
<i>dont augmentation des créances locataires</i>		-398	
Réduction des créances autres activités			3 516
<i>dont baisse subventions à encaisser</i>			3 621
<i>dont baisse TVA à récupérer</i>			412
<i>dont produits non encore facturés</i>			71
<i>dont hausse créances clients douteux</i>		-301	
<i>dont baisse dettes fiscales et sociales</i>		-286	
Réduction des ICNE			113
Réduction des dettes fournisseurs d'immobilisations		-265	
Flux de trésorerie lié à l'activité (B)			16 381
Augmentation des immobilisations locatives		-38 916	
Augmentation des immobilisations administratives		-1 383	
Augmentation des immobilisations incorporelles		-294	
Produits des cessions d'actifs			510
Charges à répartir sur plusieurs exercices			157
Flux de trésorerie lié à l'investissement (C)		-39 926	
Nouveaux emprunts			50 348
Augmentation des subventions d'investissement			3 809
Remboursements d'emprunts		-30 496	
<i>dont remboursements anticipés d'emprunts locatifs</i>		-21 439	
Variation des intérêts compensateurs courus (c/16883)		-628	
Variation des dépôts locataires et autres		-224	
Flux de trésorerie lié au financement (D)			22 809
Trésorerie fin 2015 = (A) + (B) + (C) + (D)			1 069

7.4 ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT NET SUR LA PÉRIODE 2016-2025

En k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements familiaux début d'année	2 325	2 410	2 434	2 450	2 559	2 578	2 597	2 616	2 635	2 654
Nombre de logements familiaux fin d'année	2 410	2 434	2 450	2 559	2 578	2 597	2 616	2 635	2 654	2 673
Loyers patrimoine de référence 2 325 logements	10 368	10 375	10 541	10 709	10 881	11 055	11 232	11 411	11 594	11 779
<i>PM Marge par rapport aux loyers plafond</i>	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>-Cessions et démolitions</i>	-2	-7	-11	-16	-21	-27	-32	-38	-43	-49
+ Impact des travaux immobilisés	0	2	148	288	288	288	288	288	288	288
+ Loyers opérations nouvelles	84	309	387	832	1 159	1 285	1 416	1 550	1 688	1 830
+ Redevances foyers et autres loyers	610	619	628	637	646	656	666	676	686	696
-Pertes de loyers logements vacants	-415	-418	-431	-448	-458	-466	-474	-482	-490	-499
Total loyers	10 645	10 880	11 261	12 004	12 496	12 793	13 096	13 406	13 722	14 046
Autres produits d'exploitation	397	400	327	140	138	136	131	131	132	133
Coût de gestion hors entretien	-3 326	-3 388	-3 456	-3 525	-3 594	-3 664	-3 735	-3 807	-3 880	-3 956
<i>Dont charges de personnel</i>	-2 185	-2 231	-2 278	-2 326	-2 374	-2 424	-2 475	-2 527	-2 580	-2 634
Entretien courant et gros entretien	-1 480	-1 453	-1 494	-1 523	-1 551	-1 628	-1 666	-1 703	-1 772	-1 812
TFPB	-1 342	-1 365	-1 387	-1 410	-1 432	-1 455	-1 478	-1 500	-1 523	-1 546
Flux exceptionnel	117	23	-78	-80	-82	-83	-85	-87	-89	-90
Pertes créances irrécouvrables	-213	-218	-225	-240	-250	-256	-262	-268	-274	-281
Annuités totales	-4 087	-4 315	-4 514	-5 283	-5 209	-5 408	-5 486	-5 540	-5 593	-5 693
Autofinancement net	711	565	434	83	516	435	515	632	722	801
En % des loyers et produits d'exploitation	6,6	5,2	3,8	0,7	4,1	3,4	3,9	4,7	5,2	5,7

7.5 ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE SUR LA PÉRIODE 2016-2025

En k€ courants	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements familiaux	2 410	2 434	2 450	2 559	2 578	2 597	2 616	2 635	2 654	2 673
Potentiel financier début d'exercice à la livraison	-1 745	-1 688	-1 257	-6	-1 057	-1 201	-1 370	-1 745	-1 742	-1 660
Autofinancement net	711	565	434	83	516	435	515	632	722	801
Affectation à la PGE	0	-16	-17	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19
Produits nets de cession	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Fonds propres investis dans opérations										
PM Travaux immobilisés										
<i>Aviateurs NPNRU – 287 lgts</i>							-275			
<i>Les Cordeliers – 66 lgts</i>										
<i>Zola – 77 lgts</i>										
<i>Les Physiciens – 287 lgts</i>					-67					
<i>Salengro – 40 lgts</i>										
<i>Piquettes – 36 lgts</i>										
<i>Paul Bert – 22 lgts</i>										
Total travaux immobilisés – 815 lgts	0	-258	0	0	-67	0	-275	0	0	0
Remplacement de composants	-80	-81	-83	-315	-320	-325	-330	-335	-341	-346
PM Constructions neuves (CN)										
<i>Rue de la Somme – 17 lgts</i>				-56						
<i>Place du Mesnil – 15 lgts</i>										
<i>Braustein – 15 lgts</i>										
<i>Fricotte – 10 lgts</i>										
<i>Château Fondu – 15 lgts</i>										
<i>Bout aux Moines – 15 lgts</i>										
<i>Rue d'Arnouville – 56 lgts</i>										
<i>Maisons Marianne – 95 lgts</i>										
Total CN identifiées – 238 lgts	-1 665	-347	-56	-943	0	0	0	0	0	0
CN non identifiées – 120 lgts	0	0	0	0	-396	-402	-408	-415	-421	-428
Fonds propres affectés aux travaux, RC et constructions neuves	-1 745	-686	-139	-1 258	-783	-727	-1 013	-750	-762	-774
Prêts de haut de bilan	564	428	832							
Remboursements de crédits de TVA	387									
Fonds propres investis immo de structure	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier fin d'exercice à la livraison	-1 688	-1 257	-7	-1 059	-1 203	-1 372	-1 748	-1 744	-1 662	-1 514
Provision pour gros entretien	1 019	1 035	1 052	1 069	1 086	1 103	1 121	1 139	1 157	1 175
Dépôts de garantie	887	895	903	955	963	972	981	989	998	1 008
Fonds de roulement LT à livraison	218	673	1 948	965	846	703	353	384	493	669
Solde emplois/ressources des opérations en cours	2 085	-3 476	-1 955	-6 196	-851	-1 789	555	555	555	555
Dettes fournisseurs immobilisations	834	811	1 063	879	457	336	262	266	271	275
Trésorerie d'investissement	2 919	-2 665	-891	-5 317	-394	-1 453	817	821	826	830
Solde dettes et créances d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde dettes créances hors exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde ICNE + ACNE	0									
Ligne de trésorerie	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Trésorerie d'exploitation	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Trésorerie	4 637	-492	2 558	-2 851	1 955	753	2 673	2 708	2 822	3 002

7.6 SIGLES UTILISÉS

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 Urbains (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité pour le 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		

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

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

