

**Rapport définitif de contrôle n°2015-210 Novembre 2016**

**Office public de l'Habitat "Pays d'Egletons"**

**Egletons (19)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-210

### OPH « PAYS D'EGLETONS » - 19

Président : **Charles Ferré**

Directeur général : **Jean-Philippe Houssay**

Adresse : 43 bis, avenue Charles de Gaulle - 19300 Egletons

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	457
	nombre de logements familiaux en propriété :	457
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	372

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,9	8,6	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,1	6,5	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	13,6	9,4	10	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,77	nc	nc	
Age moyen du parc (en années)	<b>38</b>	nc	nc	
<b>Populations logées</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	25	23	19	
< 60 % des plafonds (%)	73	65	60	
> 100% des plafonds (%)	5	7	10	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46	57	51	
Familles monoparentales (%)	nc			
Personnes isolées (%)	nc			(2)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	3,9	4,7	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,6	12,8	13,1	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,2			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6,9	3,3	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	0,4	11,3	11,84	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Boléro 2013

- Points forts**
- Proximité avec les locataires
  - Vacance contenue malgré un marché local peu favorable
  - Patrimoine bien entretenu
  - Loyers abordables
- Points faibles**
- Fragilité de la structure du fait de sa taille réduite
  - Marché du logement peu porteur
  - Rentabilité d'exploitation très faible et erratique
  - Situation financière dégradée
  - Rôle du CA peu actif
  - Information incomplète du CA
  - Absence de plan pluriannuel de travaux et défaut de constitution de PGE
- Irrégularités**
- Non-respect du nouveau délai (loi Alur) de restitution du dépôt de garantie
  - Contrat d'entretien des appareils à gaz imposé irrégulièrement aux locataires
  - Prorogation tacite de contrats d'entretien des installations de chauffage collectifs
  - Analyse prévisionnelle d'exploitation soumise au CA pour la première fois début 2016
  - Acquisitions immobilières sans études préalables de rentabilité conduisant à réaliser des opérations locatives déséquilibrées
  - Obligations réglementaires sur le repérage de l'amiante et du plomb pas totalement respectées

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-072 de novembre 2008

Contrôle effectué du 15 décembre 2015 au 23 février 2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2016

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-210

### **OPH « PAYS D’EGLETONS » - 19**

---

## SOMMAIRE

Synthèse .....	5
1. Préambule .....	6
2. Présentation générale de l’office dans son contexte .....	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Évaluation de la gouvernance .....	6
2.2.2 Évaluation de l’organisation et du management .....	7
2.2.3 Gouvernance financière.....	7
2.3 Conclusion.....	8
3. Patrimoine .....	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	8
3.1.1 Description 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 Charges locatives.....	10
3.3 Conclusion.....	10
4. Politique sociale et gestion locative.....	10
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	10
4.2 Accès au logement .....	11
4.2.1 Connaissance de la demande.....	11
4.2.2 Gestion des attributions .....	11
4.2.3 Gestion des contingents.....	11
4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....	11

4.4	Traitement des impayés.....	12
4.5	Conclusion.....	12
5.	Stratégie patrimoniale .....	12
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	12
5.2	Évolution du patrimoine .....	13
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage .....	13
5.4	Maintenance du parc.....	14
5.4.1	Contrats d’entretien.....	15
5.4.2	Entretien des appareils individuels à gaz.....	15
5.4.3	Diagnostics techniques .....	16
5.4.4	Régie de travaux.....	17
5.5	Ventes de patrimoine.....	17
5.6	Conclusion.....	18
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	18
6.1	Tenue de la comptabilité.....	18
6.2	Analyse financière .....	18
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	18
6.2.2	Analyse des différents postes de charges .....	19
6.2.3	Structure financière .....	21
6.3	Analyse prévisionnelle.....	22
6.4	Conclusion.....	23
7.	Annexes .....	24
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionnariat de l’organisme .....	24
7.2	Organigramme général de l’organisme .....	25
7.3	Cartographie de localisation du parc .....	26
7.4	Sigles utilisés .....	27

## SYNTHESE

Quatrième bailleur du département créé en 1931, l'office « Pays d'Egletons » exerce principalement son activité sur la commune d'Egletons située à 30 km de Tulle, chef-lieu du département de la Corrèze. Il est propriétaire au 31 décembre 2015 de 457 logements familiaux auxquels s'ajoutent 211 équivalents-logements répartis dans 6 foyers.

L'office a fait le choix de rester soumis aux règles de la comptabilité publique. Il est présidé depuis le 8 avril 2008 par Charles Ferré, maire d'Egletons depuis septembre 2014.

L'office, en dépit d'un management adapté et de la polyvalence de ses agents, n'échappe pas aux fragilités inhérentes à sa taille réduite. La plupart des anomalies constatées durant le contrôle sont liées au manque de moyens et de compétences pour répondre de façon satisfaisante aux exigences croissantes de la réglementation. Dans ces conditions, le DG effectue un volume important de tâches sans possibilité réelle de délégation lui permettant de dégager du temps pour se consacrer aux problèmes stratégiques. Face à ce constat, la mutualisation avec d'autres bailleurs du secteur permettrait d'optimiser la gestion au plan technique et financier.

L'office remplit pleinement son rôle social en logeant une population très modeste et en assurant une gestion de proximité attentive. La régie est bien organisée et les délais d'intervention sont respectés. Malgré le contexte d'un marché très détendu, la vacance est contenue et l'office obtient des résultats plus favorables que la plupart des bailleurs de la région, notamment du fait de loyers très accessibles. La gestion locative respecte la réglementation et il n'a été relevé ni dépassement des taux maxima de loyers autorisés par les conventions, ni attribution irrégulière de logement. Le niveau des impayés est contenu et la régularisation des charges locatives correcte.

Les objectifs de développement sont modestes et cohérents avec les besoins locatifs dans un marché très détendu. Sur la période 2010/2015, la totalité des opérations d'acquisition-amélioration et de construction neuve ont été réalisées sur du patrimoine acheté à la commune au prix de France domaine (bâtiments, terrains). La stratégie privilégiant la reconquête du centre ancien à travers des opérations d'acquisition-amélioration et de construction neuve proches du centre est pertinente. Cependant les conditions financières doivent être mieux négociées en amont avec la commune sur la base d'études préalables permettant à l'organisme de maîtriser ses équilibres d'exploitation.

L'entretien du parc est satisfaisant et permet de maintenir son attractivité, ce qui ressort de l'actualisation du plan stratégique du patrimoine réalisée en 2015. La performance énergétique de certains immeubles doit cependant être améliorée, les DPE restant très défavorables malgré les travaux réalisés depuis 2010. Des irrégularités mineures concernant les contrats d'entretien, les diagnostics techniques et le calcul du coût horaire de la régie doivent être corrigés.

La situation financière s'est dégradée principalement en raison d'opérations effectuées sans étude préalable de rentabilité, ce qui a conduit l'office à les réaliser dans des conditions incertaines. L'autofinancement est fragile et des mesures de redressement ont été prises pour le conforter.

Dans le précédent rapport, il était signalé que l'office ne disposait pas d'étude prévisionnelle d'exploitation. Elle n'était toujours pas réalisée au moment du contrôle alors même que la situation financière s'est dégradée. A la demande de l'Ancols l'office a produit en fin de contrôle une analyse prévisionnelle qui montre une stabilisation de l'autofinancement à un niveau qui reste cependant faible.

Le CA devra se prononcer sur l'opportunité de maintenir une structure fragile financièrement qui ne présente ni la taille critique, ni le niveau d'activités définis par le CCH (art L 423-1).

# 1. PREAMBULE

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

Le dernier rapport de contrôle (rapport Miiilos n° 2008-072) avait relevé le rôle social correctement assuré et une situation financière confortable. Il avait souligné l'absence de stratégie patrimoniale et interpellé le conseil d'administration (CA) sur l'opportunité de maintenir une structure qui ne présentait ni la taille critique, ni le niveau minimum d'activité défini par le CCH (art L. 423-1).

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'OFFICE DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créé en 1931, l'office, 4<sup>ème</sup> bailleur du département, exerce son activité sur la commune d'Egletons située à 30 km de Tulle, chef-lieu du département de la Corrèze. Il est propriétaire au 31 décembre 2015 de 457 logements familiaux auxquels s'ajoutent 211 équivalents-logements répartis dans 6 foyers gérés par des tiers. Le parc se situe quasi exclusivement sur la commune d'Egletons à l'exception d'une opération livrée en 2005 sur la commune de Rosier d'Egletons. L'ensemble du parc est situé en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Département rural du Massif-Central, la Corrèze est caractérisée par le vieillissement et la diminution constante de sa population, confirmés par le recensement de 2012 : la Corrèze compte aujourd'hui 241 247 habitants soit une baisse de 0,3 % depuis 2007. Le marché locatif est très détendu avec 11 % de logements vacants (source INSEE 2012).

Contrairement au département, la commune d'Egletons a gagné un peu de population depuis 2007 (plus 2,1 %, 4 446 habitants en 2012 selon l'INSEE), du fait d'un afflux des habitants des villages des alentours vers le bourg centre bien pourvu en services. Elle subit une vacance de logements importante (11,3 %) à l'image du département.

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'office est présidé depuis le 8 avril 2008 par M. Charles Ferré, maire d'Egletons depuis septembre 2014, conseiller communautaire de la communauté de communes du Ventadour.

Le conseil d'administration (CA) composé de 17 membres se réunit mensuellement. Les documents communiqués aux membres du CA sont synthétiques et généralement suffisants pour assurer un niveau information satisfaisant. Les documents relatifs aux équilibres financiers des opérations n'ont

pas été communiqués (cf. 2.2.3). Les comptes rendus retracent succinctement l'essentiel des débats. L'assiduité des administrateurs est très satisfaisante avec un taux de participation élevé en moyenne à plus de 90 %.

L'examen du train de vie n'appelle pas d'observation.

## **2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management**

Le directeur général (DG) est M. Jean-Philippe Houssay qui a succédé en 2010 à M. Christian Jouvét parti à la retraite fin 2009.

Fin 2015, l'office emploie 13,3 agents équivalent-temps plein (ETP). Le personnel administratif et technique (6,3 ETP) se compose de deux encadrants (le DG et un agent de maîtrise responsable du service technique et de la régie), de 4 agents administratifs (3,3 ETP) et d'un agent du service social. L'entretien du patrimoine est assuré par une régie technique (4 agents de maintenance) et 3 agents d'entretien pour le ménage des parties communes des immeubles, ce qui évite le recours à des prestataires externes.

Le management est adapté à la taille réduite de la structure. La répartition des tâches est claire et la polyvalence d'agents expérimentés permet de couvrir des besoins occasionnels résultant d'absence ou d'indisponibilité. La « structure RH » est fragile et la recherche de mutualisation avec d'autres structures (bailleurs HLM, collectivités locales) permettrait de renforcer celle-ci et d'en optimiser la gestion au plan technique et financier.

Le DG effectue un volume important de tâches financières et administratives indispensables à la bonne marche de l'office sans possibilité réelle de délégation lui permettant de dégager du temps pour se consacrer pleinement à la résolution des problèmes stratégiques inhérents à la situation et à l'évolution de l'office. L'examen de son contrat relève la conformité du calcul des parts forfaitaire et variable avec les dispositions des articles R. 421-20 et suivants du CCH. Les critères de la part variable sont déclinés en objectifs et indicateurs quantifiables et évaluables, proportionnés aux enjeux et à l'environnement économique et social de l'office. Chaque année, le CA examine le niveau d'atteinte des objectifs pour fixer le versement de la part variable.

## **2.2.3 Gouvernance financière**

L'office est soumis au régime de la comptabilité publique. Depuis 2009, plusieurs agents se sont succédé sur le poste de comptable public. Le pilotage et le contrôle financier est assuré par le DG.

En 2009, l'office a commandé à un prestataire un « *rapport financier et fiscal assorti d'une prospective d'investissement et des recommandations pour maîtriser son développement et réduire son exposition au prélèvement sur les ressources financières des offices HLM au sens de l'article L. 423-13 du CCH* ». Pour les exercices 2010 et 2011, le rapport préconisait d'engager des opérations d'investissement d'un minimum annuel de 1,1 M€ dans la construction de logements locatifs sociaux, dans la réhabilitation et l'amélioration du patrimoine existant, dans l'acquisition de réserves foncières pour des projets d'investissements futurs, dans l'acquisition-amélioration donnant lieu à conventionnement du patrimoine et remplacement des composants. Un ensemble de recommandations prudentielles fixait un objectif de 2 M€ de fonds de roulement net et une rentabilité brute des opérations de 6 % pour préserver l'équilibre du fonds de roulement et les équilibres du compte d'exploitation.



Le conseil d'administration n'est ni suffisamment informé sur le caractère déséquilibré de certaines opérations, ni alerté des risques financiers encourus par l'office dans le cadre de son développement.

L'analyse des différentes opérations réalisées depuis 2010 tant en construction neuve qu'en acquisition-réhabilitation, montre que la rentabilité de certains programmes n'est pas assurée (cf. § 5.2) et contribue à la dégradation des finances de l'office (cf. § 6.2.). Les comptes rendus des CA ne font pas état de la communication des équilibres d'opération aux administrateurs et ne retracent pas leurs éventuels échanges de points de vue. Le prix des acquisitions de patrimoine n'est pas discuté sur la base des études de rentabilité afin de préserver l'équilibre du fonds de roulement et les équilibres du compte d'exploitation :

a) le 13 avril 2015, le CA a voté l'acquisition d'un bâtiment communal, occupé par la trésorerie principale d'Egletons et par des logements locatifs non conventionnés, au prix de France domaine fixé à 260 000 €. Le détail de l'opération projetée et son équilibre financier n'étaient pas connus. Une négociation à la baisse du prix d'achat offrait alors une potentialité d'annuler ou de réduire le déficit prévisionnel de l'opération.

Suite au constat de l'Ancols, l'office a produit une étude de rentabilité qui conclut positivement mais sur la base d'un coût de gestion de 750€/lgt, inférieur à la moyenne observée sur 3 ans (cf. 6.2.1 1 000 €).

b) l'office a procédé sans étude de rentabilité à l'acquisition d'un bâtiment acheté dans le cadre du droit de préemption exercé par la commune (maison place du Marchadial).

L'opération de construction de 4 pavillons à Bachellerie livrés courant 2016 a été précédée d'une étude de rentabilité d'exploitation positive.

Des outils de gestion sont sous-employés au plan financier comme le calcul du FRNG à terminaison des opérations locatives et sa projection sur 5 ans intégrant la politique de développement à moyen terme. Sur le plan comptable, la provision pour gros entretien (PGE) n'est pas constituée.

L'office s'est engagé à renforcer l'information financière des administrateurs par la présentation systématique d'une étude de rentabilité à chaque nouvelle opération établie à partir d'un outil de simulation financière d'opérations d'investissement opérationnel en août 2016.

## **2.3 CONCLUSION**

L'office dispose d'une gouvernance impliquée dans son fonctionnement. Néanmoins le CA n'est pas suffisamment informé des risques financiers inhérents aux nouveaux programmes locatifs. Les mesures prises suite au contrôle devraient contribuer à renforcer l'information financière des membres du CA sur les opérations nouvelles.

# **3. PATRIMOINE**

## **3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

### **3.1.1 Description du parc**

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire d'un parc de 457 logements conventionnés, collectif à 81 %. L'âge moyen atteint 38 ans, ce qui est supérieur à la moyenne nationale des OPH (34 ans). L'office possède également 6 structures d'hébergement (centres de formation continues, EHPAD, résidence universitaire, FJT), gérées par des tiers, qui représentent 211 équivalents-logements. Sur la

période 2009-2010, l'office a acquis pour 708 k€ de biens immobiliers à la commune d'Egletons (Pavillon de Lestang, Immeuble « Ecole de Beyne », logement du gardien du stade F. Chassaing, pavillon et terrain de 2 350 m<sup>2</sup> rue Bachellerie, immeuble dit « grange du Mouricou », terrain de 2 215 m<sup>2</sup> dans le lotissement Combes Hautes, bâtiment P5 en 2010) et un ensemble immobilier à l'Association saint Antoine pour 223,5 k€.

### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance (en % du parc)	<3 mois	≥3 mois	Total
vacance commerciale	2,8	1,1	3,9
vacance technique	0	3,1	3,1
vacance globale	2,8	4,2	7,0

La vacance globale (7,0 % fin 2015) est inférieure à la moyenne départementale (9,1 % source RPLS au 1er janvier 2014). Près de la moitié de cette vacance est liée à l'immobilisation depuis 2013 de 13 logements de l'immeuble Beynes, endommagé par un incendie et en attente de réhabilitation (comptabilisés en vacance technique). Le niveau de vacance commerciale (3,9 % fin 2015) reste acceptable compte tenu d'un contexte de marché très détendu, mais doit être surveillé de près dans la mesure où la tendance sur quatre ans est à la hausse (2,7 % fin 2012 et 3,9 % fin 2015).

Le taux de rotation (14,0 % en 2015) est dans la norme départementale (13,6 % source RPLS 2014).

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Le contrôle des loyers sur l'ensemble des logements n'a pas fait apparaître de dépassement des taux maxima de loyers autorisés par les conventions. Les marges d'augmentation théoriques constatées sont importantes, 26 % en moyenne et jusqu'à 31 % pour les PLA. Seules les opérations neuves les plus récentes, mises en service depuis 2010, présentent des marges réduites (1,8 % en moyenne) mais elles ne représentent que 4,2 % du parc, ce qui influe peu sur la masse des loyers.

De 2011 à 2016, l'office a pratiqué des augmentations annuelles en appliquant le taux maximum légal (variation de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année n-1). Cette augmentation s'applique de manière uniforme sur tout le patrimoine, sans modulation.

L'office utilise les possibilités réglementaires pour augmenter certains loyers, soit à la relocation, soit dans le cadre de travaux de réhabilitation. Ces augmentations restent néanmoins limitées. Sur la période de contrôle, une seule réhabilitation a donné lieu à une augmentation (cité Bouchard 15 maisons réhabilitées en 2011). Les augmentations à la relocation, réservées aux seules résidences ayant bénéficié de travaux d'entretien, concernent 6 résidences comptant 132 logements soit 29 % du parc. Malgré ces augmentations (17 % en moyenne), les loyers maxima des conventions sont loin d'être atteints pour les logements reloués récemment dans ces résidences (32 % de marge en moyenne).

	nombre de logements	Loyer mensuel en € par m <sup>2</sup> de surface habitable		
		1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
Office « Pays d'Egletons »	529	3,4	<b>3,9</b>	4,3
Références OHLM de la Corrèze	8 121	4,2	<b>4,8</b>	5,4
Références France métropole	4 210 000	4,7	<b>5,4</b>	6,3

Malgré les différentes mesures prises pour réévaluer les loyers, leur niveau reste à un niveau significativement inférieur aux références locales, pourtant faibles (médiane à 3,9 €/m<sup>2</sup> de surface habitable contre 4,8 € pour le département). La prépondérance d'anciens financements (69 % des logements), la part importante de grands logements (55 % de types 4 et 5) ainsi qu'une politique ancienne de modération des loyers expliquent cette situation, qui donne quelques marges de manœuvre pour augmenter les loyers, notamment dans le cadre de futures réhabilitations.

L'office n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre des loyers en fonction du service rendu dans le cadre de la première convention d'utilité sociale (CUS).

### 3.2.2 Charges locatives

L'examen des bordereaux détaillés des régularisations des charges locatives révèle des montants de régularisation très bas. L'appel de provisions est mesuré. Les charges sont régularisées une fois par an (en général fin février) dans des conditions qui n'appellent pas d'observation. Le décompte des charges locatives par nature de charges est transmis un mois avant la régularisation envisagée. Le courrier type contient les informations requises par le CCH.

L'office se conforme bien à l'obligation de conserver l'ensemble des pièces justificatives à disposition du locataire pendant 6 mois suivant l'envoi du décompte.

## 3.3 CONCLUSION

L'office parvient à contenir la vacance dans un contexte de marché très détendu. Le patrimoine reste attractif malgré son âge élevé. Il est économiquement très accessible du fait de loyers particulièrement bas.

# 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

## 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Ressources des locataires/Plafonds de ressources PLUS	<20 %	<40 %	<60 %	>100 %
Locataires en place le 31 décembre 2013 (données OPS)	25 %	46 %	73 %	5 %
Attributions réalisées entre le 1/1/2014 et le 1/12/2015	43 %	68 %	83 %	0 %
Département de la Corrèze (données OPS 2012)	26 %	47 %	69 %	6 %
Région Limousin	23 %	43 %	66 %	7 %

L'enquête OPS 2014 révèle une occupation très sociale, proche des autres bailleurs sociaux du département, avec 46 % de locataires ayant des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS et 73 % avec des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, contre respectivement 47 et 69 % pour l'ensemble des bailleurs du département. Le caractère social est encore plus affirmé dans les attributions les plus récentes (§ 4.2.2), qui montrent une réelle paupérisation de la population accueillie.

Le 31 octobre 2015, 221 locataires soit 46 % perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 223 €, soit 70 % du loyer des bénéficiaires.

## **4.2 ACCES AU LOGEMENT**

### **4.2.1 Connaissance de la demande**

L'office saisit les demandes sur le système national d'enregistrement (SNE) mais continue à travailler avec son propre fichier (64 demandes en attente au 1<sup>er</sup> décembre 2015 dont 20 % sont des demandes de mutation interne). L'enregistrement des demandes et leur renouvellement respectent les dispositions réglementaires. L'ancienneté moyenne est peu élevée et la part des demandes anciennes est faible (16 % de plus d'un an, ayant toutes fait l'objet de propositions).

### **4.2.2 Gestion des attributions**

Le règlement et la composition de la commission d'attribution des logements (CAL) sont conformes à la réglementation. Elle se réunit une fois par mois et a attribué 82 logements par an en moyenne sur les trois dernières années.

L'analyse du fichier des 145 attributions réalisées en 2014 et 2015 (dont 20 % de mutation) et le contrôle des dossiers des 58 attributions de logements des CAL réunies de janvier à octobre 2015 n'ont révélé ni dépassement de plafonds, ni absence de passage en CAL.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées à 68 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds. La faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (4 mois) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (96 %) montrent la facilité à trouver rapidement des solutions de logement dans un contexte de marché très détendu.

### **4.2.3 Gestion des contingents**

Seuls les logements réservés par « Action logement » (36 logements au 31 décembre 2015) sont identifiés et font l'objet d'un suivi spécifique. Les collectivités n'ont pas formalisé de droits de réservation au titre des garanties ou financements qu'elles apportent.

En l'absence d'accord collectif départemental, le contingent préfectoral n'est pas identifié et l'office traite directement les demandes prioritaires. Il est très peu sollicité par la commission de médiation du PDALPD, les problématiques d'accès au logement étant concentrées sur les agglomérations de Brive et Tulle.

## **4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée fin 2013 doivent être considérés avec réserve dans la mesure où le taux de réponse est faible (33 %). Ils sont globalement favorables avec un taux de satisfaction de 87 %. L'office est jugé particulièrement performant sur la qualité de l'accueil (91 % de satisfaits) et le traitement des réclamations techniques (85 % de satisfaits). Ce résultat s'explique à la fois par la bonne réactivité de la régie de travaux et par un suivi précis des réclamations.

Il n'y a plus de gardien depuis 2012. Néanmoins le personnel affecté à la gestion de proximité est suffisant au regard de la taille du parc (4 ouvriers de régie et 3 agents d'entretien assurant le ménage des parties communes des immeubles).

La concertation avec les locataires est organisée dans le cadre d'un plan renouvelé fin 2014 et faisant l'objet d'un bilan annuel dans le cadre du conseil de concertation locative.

La restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne respecte pas le délai légal réduit à 1 mois (hors travaux facturés) à compter du 27 mars 2014 (loi Alur).

L'office n'a pas pris de dispositions particulières pour appliquer le nouveau dispositif, alors même que la loi Macron l'étend à tous les baux, y compris ceux signés avant le 27 avril 2014. Le bail n'a pas été

mis à jour et mentionne encore l'ancien délai de deux mois. Le délai de restitution du dépôt de garantie aux locataires partis dépasse systématiquement le délai légal : les locataires partis en octobre 2015 ont été remboursés en janvier 2016 soit plus de deux mois après leur départ. L'office affirme appliquer désormais le délai légal de 1 mois depuis le mois de mai 2016 et avoir modifié le bail en conséquence.

#### **4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES**

L'office a une bonne connaissance des situations individuelles de ses locataires. Le traitement préventif des impayés est mis en place (plans d'apurement et d'échelonnement, prélèvement automatique). La gestion des premiers impayés est rapide et l'office sollicite les aides institutionnelles (FSL, médiation sociale). L'office perçoit un accroissement des difficultés économiques ressenties par les locataires.

Le niveau des impayés est passé de 34 k€ (2 % des loyers et charges) en 2012 à 139 k€ (8 % des loyers et charges) en 2013 pour se situer aujourd'hui à 86 k€ (4,5 % des loyers et charges) en 2014. L'augmentation des impayés en volume en 2013 doit être relativisée dans la mesure où le nombre de locataires concernés tend à diminuer. Elle s'explique par la présence de quelques dettes importantes aggravées par la suspension du versement de l'APL par la CAF.

#### **4.5 CONCLUSION**

L'office remplit pleinement son rôle social en logeant une population très modeste et en assurant une gestion de proximité attentive. Le niveau d'impayés est contenu et la gestion locative respecte la réglementation.

## **5. STRATEGIE PATRIMONIALE**

### **5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

La stratégie patrimoniale contractualisée dans la CUS, signée en 2011, est cohérente avec le marché local du logement et les caractéristiques du parc. En matière de développement, il est prévu une production à un niveau très modeste, 4 logements en moyenne par an, soit 24 sur la période 2011/2016, dont 4 PLAI.

Pour assurer cette production nouvelle, l'office a acheté des immeubles (terrains et immeubles, pour 580 k€ en 2009 et 150 k€ en 2010) à la commune.

Pour l'entretien du parc, l'accent est mis sur l'adaptation du patrimoine au vieillissement et handicap et sur l'amélioration de la qualité thermique. Plutôt que des réhabilitations lourdes ciblées sur quelques immeubles identifiés, le choix « politique » est de multiplier des interventions plus modestes afin de faire bénéficier de travaux un maximum de locataires. Ainsi sur la période, il est prévu la mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'entretien de 180 k€ par an et un budget d'investissement de 250 k€ par an (ajout et changement de composants).

L'office s'est engagé à poursuivre la politique de vente de logements à leurs occupants qu'il pratique depuis plusieurs années avec un objectif de 12 ventes sur la durée de la CUS, soit une moyenne de 2 ventes par an. Dans cette perspective trois programmes sont mis en vente (cf. § 5.4).

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) élaboré en 2010, qui a servi de base à l'élaboration de la CUS, vient d'être actualisé en 2015, avec l'aide d'un prestataire, pour la période 2015-2019. Il identifie les besoins techniques sur la période et actualise le classement du patrimoine selon le niveau de service rendu. Le patrimoine est globalement bien noté : sur 5 gammes de qualité allant du A au E, 96 % des logements sont classés en A, B ou C.

## 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

	Parc au 1 <sup>er</sup> janvier (hors foyers)	Construction	Acquisition amélioration	Vente	Parc au 31 décembre
2010	439	0	4	3	440
2011	440	5	0	2	443
2012	443	0	0	1	442
2013	442	10	4	0	456
2014	456	0	0	1	455
2015	455	0	7	5	457
<b>Total</b>		<b>15</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	
2016*	457	0	0	2	453
2017*	453	4	0	2	455
2018*	455	5	4	2	462

\* prévisions

De 2010 à 2015, l'office a produit 30 logements, soit 5 par an en moyenne. Rapportée à sa taille, cette production bien que modeste représente une augmentation du parc de 4,1 %, déduction faite des ventes, soit une croissance annuelle moyenne de 0,7 %.

Globalement les objectifs de la CUS sont atteints avec 26 logements produits sur la période 2011-2016 dont 4 PLAI.

La construction neuve représente la moitié des mises en service, l'office mettant également en œuvre une stratégie de reconquête du centre ancien à travers plusieurs opérations d'acquisition-amélioration. Sur les 15 logements sociaux produits dans ce cadre, 9 sont des logements existants réhabilités et conventionnés, 6 sont des logements créés. La réalisation la plus marquante sur la période est la réhabilitation de l'ensemble immobilier Saint-Antoine, bâtiment remarquable datant des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, et sa transformation en maison de santé pluridisciplinaire qui regroupe médecins généralistes, dentistes, infirmières et kinésithérapeute, et des services publics tels que le « centre de guidance » infantile et la médecine du travail (cf. art L. 421-3 al. 7 du CCH). Elle comprend la création de quatre logements locatifs. D'autres opérations sont programmées pour lesquelles l'agrément de l'Etat a été accordé : « grange du Mouricou », création de quatre logements, livraison prévue en 2018 et « cité administrative » (4 logements existants et deux supplémentaires créés).

Les deux opérations neuves livrées sur la période de contrôle s'inscrivent dans les priorités de l'office : développement durable, avec des constructions BBC à ossature bois et chauffe-eau solaires, proximité du centre-ville, constitution d'un parc individuel peu présent dans le patrimoine, logements adaptés aux personnes âgées (cofinancement de la CARSAT pour l'opération la plus importante, « Pré Naudou » 10 maisons).

## 5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

L'office ne dispose pas de personnel dédié au montage d'opérations. Le DG prend en charge l'ensemble des procédures de réalisation des opérations nouvelles. Le suivi des chantiers de

réhabilitation est assuré par le responsable technique. L'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics est appliquée et l'analyse des procédures de mise en concurrence n'a pas révélé d'irrégularités.

L'examen des quatre opérations livrées depuis 2010 fait apparaître une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final très proche du prévisionnel et des délais de réalisation contenus (moins de deux ans en moyenne). La part de fonds propres représente en moyenne 11 % du prix de revient. Le prix de revient moyen des opérations livrées est élevé (2 013 €/m<sup>2</sup> de SH) pour un secteur détendu avec des charges foncières faibles. Le caractère atypique des opérations réalisées explique ces surcoûts (cf. § 5.1.1).

Des acquisitions immobilières ont été effectuées sans étude préalable de rentabilité, ce qui a conduit l'office à réaliser deux programmes locatifs dans des conditions d'équilibre de gestion incertaines.

Sur la période de contrôle, la totalité des opérations d'acquisition-amélioration et de construction neuve a été réalisée sur du patrimoine ancien ou des terrains vendus par la commune au prix indiqué par France domaine. Ces acquisitions immobilières ont été menées sans étude préalable de rentabilité (cf. § 2.2.3). De ce fait, deux des quatre opérations livrées sur la période présentent un déséquilibre prévisionnel d'exploitation :

a) opération « St Antoine ». Cette opération contribue à l'attractivité de la commune, renforcée en termes d'aménagement du territoire et de services rendus à la population. Le risque financier est exclusivement supporté par l'office. Cette situation contribue à son appauvrissement, l'office ne pouvant pas reconstituer ses fonds propres et dégager de la rentabilité.

b) opération de construction de 5 pavillons BBC « Combes Hautes ». Cette opération « vitrine » a pour but de « *positiver l'image du monde HLM* » en montrant le savoir-faire de l'office dans la construction de pavillons esthétiques et économes. Son déficit est assumé par l'office à ce titre.

## 5.4 MAINTENANCE DU PARC

Maintenance globale du patrimoine en k€	2012	2013	2014	Moyenne sur 3 ans
Entretien courant	147	102	91	
Gros entretien	230	175	209	
<b>Total maintenance exploitation</b>	<b>230</b>	<b>277</b>	<b>300</b>	<b>269</b>
<b>Nb de logements</b>	<b>522</b>	<b>525</b>	<b>533</b>	
Ratio par logement ou équivalent-logement en €/logt	441	528	563	511
Ratio Boléro 2013				576 €

L'effort de maintenance s'élève à 511 € par logement ou équivalent-logement et par an en moyenne sur les trois dernières années pour se situer en deçà de la médiane nationale. Rapporté au loyer (16,3 % du loyer), le niveau de maintenance est cependant plus élevé que la médiane (14,2 % cf. tab 6.2.1)

La visite du patrimoine a porté sur 23 opérations représentant 392 logements (86 % du parc) et sur deux foyers. Elle a permis de constater le bon état global du patrimoine, la qualité de l'entretien des espaces communs et la pertinence des travaux mis en œuvre. Ces dernières années, les interventions ont consisté généralement à réaliser des changements de composants accompagnés de gros entretien. Cette politique de « saupoudrage » a le mérite de ne délaisser aucune résidence. Cependant, elle atteint aujourd'hui ses limites puisqu'en l'absence de réhabilitation plus complète, aucun immeuble n'a été entièrement requalifié, à l'exception des logements individuels de l'opération

Bouchard en 2010. Les foyers visités sont globalement en bon état d'entretien et font l'objet d'un plan pluriannuel de travaux défini avec le gestionnaire dans le cadre de la PGE constituée.

L'office ne dispose pas d'un plan pluriannuel de travaux.

L'office ne s'est pas doté d'un plan pluriannuel de travaux programmant les dépenses prévisibles de gros entretien dans son PSP (cf. § 5.1). Le PSP ne définit qu'une enveloppe forfaitaire annuelle de travaux comprise entre 175 k€ et 240 k€ jusqu'en 2015 (puis plafond de 130 k€ à partir de 2016) sans référence à des besoins techniques détaillés.

Outre que cela ne permet pas de respecter les règles comptables (cf. § 6.1), l'absence de programme pluriannuel d'entretien du parc locatif nuit à l'efficacité de la gestion par une insuffisance d'appréciation des dépenses futures telles que les travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes, peintures de façades, réparation de menuiseries, mise aux normes des installations électriques, etc.

L'office s'engage à identifier un pré-programme chiffré de travaux à réaliser dans les trois années à venir, issu du plan stratégique de Patrimoine 2015-2024.

#### **5.4.1 Contrats d'entretien**

Disposant d'une régie technique et d'employés de ménage, l'office recourt marginalement à des prestataires extérieurs dans le cadre de contrats d'exploitation : trois prestataires pour les contrats d'entretien des appareils de chauffage (entretien des chaudières collectives à bois, des chaudières individuelles à gaz et du chauffage collectif à gaz) et un pour l'entretien du seul ascenseur du parc (résidence St-Antoine depuis 2013).

Même s'ils sont de faible montant, les contrats d'entretien des installations de chauffage collectif et des appareils à gaz individuels ne sont pas conformes aux dispositions légales sur la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005).

Le contrat d'entretien des installations de chaufferie collective de la Cité du Rabinel (125 logements), conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour une durée de trois ans, a été reconduit chaque année de 2013 à 2016 par tacite reconduction. Ce contrat contrevient aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 dans la mesure où il prévoit la possibilité d'une prolongation par tacite reconduction sans limitation de durée.

Le contrat d'entretien des appareils à gaz individuels a été conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour une durée de trois ans, sans possibilité de reconduction. Or il a été reconduit par avenant de manière irrégulière en 2015 et 2016.

Pour mettre un terme à ces différentes irrégularités, l'office s'est engagé à lancer deux nouvelles consultations en septembre 2016 pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### **5.4.2 Entretien des appareils individuels à gaz**

L'office prend en charge l'entretien des appareils individuels (chaudière à gaz, à fuel et VMC) dans le cadre d'un contrat cité ci-dessus confié à un prestataire. Le résultat obtenu pour les deux dernières campagnes est satisfaisant : en 2014 comme en 2015 une seule chaudière sur les 108 prévues au contrat n'a pas été entretenue. Aucune n'est restée sans entretien deux années de suite.

Le petit volume du marché et la proximité avec les locataires permettent d'obtenir des bons résultats sans passer par une procédure contraignante (la relance des locataires par courrier recommandé n'est pas nécessaire).

Le contrat d'entretien des appareils à gaz individuels est imposé irrégulièrement aux locataires (art L. 442-3 du CCH).



La responsabilité de l'office peut être mise en cause. En faisant effectuer par un prestataire l'entretien de ses appareils individuels à gaz, il se substitue aux locataires sans avoir préalablement reçu de mandat ou négocié un accord collectif sur ce sujet (entretien à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987). Ceci est d'autant plus critiquable que la loi MOLLE a simplifié la procédure de l'accord collectif.

A la suite du contrôle, l'office s'est engagé à proposer aux associations de locataires, la mise en œuvre d'un accord collectif sur ce sujet.

### **5.4.3 Diagnostics techniques**

#### **a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)**

Les DPE ont été réalisés en 2010 pour l'ensemble du patrimoine et sont mis à jour au fur à mesure des travaux. Ils sont remis aux locataires lors de la signature du bail. Fin 2015 les résultats ne sont pas favorables, avec plus de la moitié des logements mal classés (237 en E, F et G soit 53 % du parc).

S'il est compréhensible que le parc, vu son ancienneté, ne soit pas très bien classé, il est anormal que la situation reste aussi défavorable malgré les nombreux travaux réalisés depuis 2010. Répartis sur tout le patrimoine (cf. § 5.3), ces travaux même s'ils permettent d'améliorer le confort ne sont pas de nature à changer les logements de classe énergétique. Aussi, l'office compte faire évoluer sa politique en proposant, au Conseil d'Administration, des programmes de réhabilitations complètes des bâtiments les plus énergivores sur la base du PSP réactualisé.

#### **b) Diagnostics « amiante »**

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique).

La mise à jour du repérage étendu de l'amiante sur les parties communes des logements collectifs et des logements-foyers a été réalisé tardivement (2014) malgré l'importance du parc concerné (340 logements soit 74 % du parc, construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1997). De même le repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (DAPP) n'a été engagé qu'en 2015 alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Les DAPP sont réalisés lors de la relocation des logements (22 logements diagnostiqués à ce jour) en même temps que les diagnostics avant travaux. Cette réalisation des DAPP au fur et à mesure des départs de locataires répondant imparfaitement aux obligations réglementaires, l'office s'est engagé à faire réaliser l'ensemble des DAPP dans le cadre d'un repérage étendu.

Par ailleurs, si la communication aux entreprises est formalisée, ce n'est pas le cas pour les ouvriers de régie. Or, la réglementation exige une communication de la fiche récapitulative à toute personne, physique ou morale, amenée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ou à intervenir à proximité d'équipements contenant de l'amiante, une attestation écrite de cette communication devant être conservée. L'office s'est engagé dans sa réponse à communiquer la fiche récapitulative aux personnels de régie et à conserver une attestation écrite de cette communication.

La fiche récapitulative est communiquée aux locataires et jointe au bail conformément à la réglementation.

#### **c) Constats de risques d'exposition au plomb (CREP)**

Les obligations relatives au constat de risque d'exposition au plomb n'étaient pas totalement respectées au moment du contrôle [art. L. 1334-6 à L. 1334-8 du code de la santé publique].

Le repérage de la présence de plomb n'avait pas été réalisé sur l'ensemble des logements construits avant 1949. Si les 11 logements de l'opération Bachellerie construite par l'office en 1935 avaient bien fait l'objet d'un CREP, ce n'était pas le cas des logements anciens rachetés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (7 opérations comptant 28 logements). En fin de contrôle, l'office a communiqué à l'ANCOLS la commande passée au diagnostiqueur que la totalité des CREP ont été réalisés sur les bâtiments concernés et remis à l'Office par le prestataire.

#### **5.4.4 Régie de travaux**

L'office dispose d'une régie de travaux permettant plus de réactivité lors des interventions techniques. Elle assure l'essentiel de la remise en état des logements entre deux locations, les réparations suite à réclamation et certains travaux d'entretien des parties communes. L'organisation de la régie est performante : des plannings précis sont établis ainsi que des fiches de travail journalières donnant lieu à un contrôle hiérarchique. Le volume du stock est réduit. Un suivi du traitement des réclamations a été mis en place et les délais d'intervention sont respectés.

Le coût horaire de la régie, fixé de manière forfaitaire, est sous-évalué.

Le coût horaire de la régie a été évalué en 2005 de façon forfaitaire à 19,09 €. Il ne fait pas l'objet d'un calcul établi sur la base d'une comptabilité analytique précise tenant compte de l'ensemble des paramètres (masse salariale et frais de fonctionnement des agents de la régie, quote-part des frais de l'office) et ne repose pas sur les fiches de travail des agents. Son montant n'a pas été réévalué depuis le dernier contrôle et se situe très en deçà des coûts horaires habituellement rencontrés dans des offices comparables (plutôt de l'ordre de 30 à 35 € TTC). La facturation des interventions aux locataires est donc très inférieure aux coûts réels supportés par l'office.

L'office a entrepris une révision du coût horaire de sa régie applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La méthode de calcul et le montant devraient être présentés en conseil de concertation locative et validés en CA.

## **5.5 VENTES DE PATRIMOINE**

De 2010 à 2015, 12 logements ont été vendus, soit l'objectif fixé dans la CUS (2 logements par an). L'examen des dossiers de vente n'a pas révélé d'irrégularité : l'avis de France domaine est pris en compte et l'ensemble des ventes fait l'objet d'une décision du CA.

Les prix de vente sont modérés avec 660 €/m<sup>2</sup> et 47 k€ en moyenne pour un patrimoine individuel ou collectif bien situé. Le caractère social de ces ventes est constaté avec un revenu mensuel des acquéreurs s'échelonnant de 1 180 € à 2 050 € (revenu moyen de 1 640 €). La politique de vente est basée sur deux modalités : examen des demandes individuelles des locataires (3 ventes sur la période) ou ventes ciblées sur trois programmes ouverts à la commercialisation (9 ventes).

Ces programmes étant en grande partie vendus (6 logements restants), l'office envisage de mettre de nouveaux programmes en vente en 2016 en ciblant plutôt des logements individuels afin d'éviter de créer des copropriétés.

La proportion de ventes aux occupants (33 %) et aux locataires de l'office (58 %) est proche des moyennes nationales<sup>1</sup>. L'office n'utilise pas l'incitation que pourrait constituer une grille de prix différenciée entre les acquéreurs « locataires HLM » et « extérieurs » et ne pratique pas de décote par rapport à l'évaluation de France domaine en faveur de ses locataires.

---

<sup>1</sup> Mission d'évaluation du CGEDD de septembre 2014, données 2012 : 36 % de ventes aux occupants et 2/3 au total aux locataires du parc social

## 5.6 CONCLUSION

Les objectifs de développement sont modestes mais cohérents avec les besoins dans le contexte d'un marché très détendu. Le lancement d'opérations présentant un déséquilibre prévisionnel d'exploitation contribue à dégrader la situation financière. L'entretien du parc est satisfaisant, même si la performance énergétique de certains immeubles doit être améliorée. Les irrégularités concernant les contrats d'entretien, les diagnostics techniques et le calcul du coût horaire de la régie doivent être corrigées.

# 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

## 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité par la trésorerie municipale d'Egletons n'appelle pas d'observation. Au vu des diligences menées pour le contrôle, la comptabilité de l'office donne une information comptable et financière exacte et suffisante.

La comptabilité analytique d'investissement est insuffisamment tenue. Les fiches de situations financières et comptables des opérations d'investissements qui en constituent l'ossature ont été élaborées en cours de contrôle sur demande de l'ANCOLS. L'office s'est engagé à tenir à jour et à exploiter les fiches de situation financières et comptables.

Les coûts définitifs des opérations de construction sont arrêtés par le CA.

L'office ne constitue pas de provision de gros entretien (PGE).

Selon l'article 214-9 du plan comptable général, les organismes de logement social doivent constituer une PGE appuyée sur un plan de maintenance pluriannuel.

En l'absence de ce plan de maintenance (cf. § 5.3), l'office ne constitue pas de PGE pour son propre parc (cf. § 6.1) ce qui fausse le potentiel financier dans un contexte où il doit évaluer sa capacité à mobiliser ses fonds propres pour rétablir son équilibre d'exploitation (cf. § 6.2.3).

Pour les foyers, l'office constitue des provisions pour gros entretien qui sont régulièrement mobilisées sur demandes des gestionnaires des foyers (Association pour la formation professionnelle pour adultes d'Egletons, Centre de formation continue des travaux publics « Sylvain Joyeux »).

L'office s'est engagé dès à présent à établir un plan prévisionnel de travaux et, compte tenu de ses contraintes financières, a repoussé la mise en place de la PGE qu'à compter de l'exercice 2019. Le non-respect d'une obligation comptable pour des raisons conjoncturelles doit être présenté et validé en CA (cf. 5.4).

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse de l'exploitation est examinée à travers la notion de l'autofinancement net<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des

Le tableau ci-après retrace l'évolution des produits encaissables (+) et des charges (-) décaissables par année sur la période 2010-2014.

**Tableau d'évolution de l'autofinancement net de l'office**

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	39	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	1 584	1 608	1 645	1 758	1 843
Coût de gestion hors entretien	-448	-571	-558	-467	-567
Entretien courant	-92	-86	-147	-102	-90
GE	-209	-241	-230	-174	-209
TFPB	-139	-219	-233	-280	-295
Flux financier	30	37	32	11	13
Flux exceptionnel	-5	139	86	123	92
Autres produits d'exploitation	11	16	9	18	4
Pertes créances irrécouvrables	-2.5	0	0	-2	-5
Intérêts opérations locatives	-240	-232	-249	-253	-242
Remboursements d'emprunts locatifs	-393	-403	-445	-462	-538
<b>Autofinancement net</b>	<b>135,5</b>	<b>47</b>	<b>-87</b>	<b>169</b>	<b>6,8</b>
% du chiffre d'affaires	6,85 %	2,94 %	-5,2 %	9,6 %	0,4 %
Moyenne sur les 3 derniers exercices					1,6 %

*\*Les montants 2012 et 2013 sont recalculés selon les dispositions de l'article R 423-9 du CCH*

L'analyse des données fait apparaître une progression insuffisante (+16 %) des produits (cf. § 3.2.1 loyers) pour couvrir la tendance à la hausse des charges. Le niveau faible des loyers (cf. § 3.2.1) est à la base de la difficulté d'équilibre de l'exploitation.

Le déficit d'autofinancement fragilise la pérennité de l'office

L'autofinancement net est négatif en 2012 et inférieur à 3 % en 2014. Il s'agit d'un indice sérieux d'une situation financière difficile. Conformément aux dispositions de l'article R. 423-9 du CCH, le DG a rendu compte au CA de cette situation et a proposé des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'office de manière pérenne. Intégrées au rapport d'activité, ces mesures prévoient un remboursement anticipé des emprunts dont le terme est inférieur à 5 ans, un développement de la vente du patrimoine, une diminution des dépenses de gros entretien hors régie de 200 k€ à 150 k€, une utilisation du potentiel réglementaire d'augmentation des loyers (systématiser la révision réglementaire annuelle et l'augmentation de loyer à la relocation). Ce plan de redressement a été adopté par une délibération spécifique en 2014.

Ce dispositif de mesures est complété par la commande d'une étude de réaménagement des annuités qui permettrait de dégager une marge de 78 K€ en moyenne sur les 5 prochaines années. Différents audits d'optimisation des contrats d'assurance et de la TFPB sont engagés.

Aucun apport en capitaux propres n'a été sollicité auprès de la commune ou du collecteur.

**6.2.2 Analyse des différents postes de charges**

L'analyse des charges relève une augmentation forte des charges subies par l'office tels la TFPB (plus de 110 % d'augmentation sur la période 2010-2014) et les prélèvements CGLLS (en 2011 et 2012 à

---

emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)

hauteur de 243 k€ cumulé). D'autres charges découlent de choix opérationnels de l'office : le coût de gestion (+27 % base 2010), le remboursement d'emprunts locatifs (+37 % base 2010) et l'effort de maintenance qui se situe au-dessus de la moyenne de sa strate comme l'indique le tableau « Analyse d'exploitation : tableau comparatif n° 2 ».

L'impact financier des choix de gestion reste toutefois dans la médiane des offices de même taille.

L'insuffisance de la rentabilité est analysée à travers le niveau des coûts constatés par un comparatif des ratios en €/lgt et en % des loyers. Analyse d'exploitation : tableau comparatif n°1 (en €/logement).

#### a) Annuité

En valeur nominale par logement, l'annuité se situe dans la médiane nationale des OPH 2013. Rapportée en pourcentage des loyers, elle représente plus de 42 % pour une médiane nationale des OPH de 36,5 %.

Un emprunt complémentaire sur la maison de santé pluridisciplinaire (MSP) St Antoine aggrave le déficit de l'opération.

Pour clôturer le financement de la création de la MSP, l'office recourt à un emprunt complémentaire de 30 k€. Le portage de cet emprunt par l'office apparaît inapproprié et alourdit le déséquilibre de l'opération (3 400 € annuel). En outre, le CA a accordé une révision de loyer à l'association « Ventadour santé » soit une perte annuelle de loyer de 3 613 €.

Une renégociation du prêt principal permet de compenser le surcoût de cet emprunt complémentaire.

Aucune des collectivités bénéficiaires de l'infrastructure (commune d'Egletons, communauté de communes du Ventadour, ...) n'a apporté d'aide financière.

#### b) Coût de gestion et maintenance

Le coût de gestion hors régie (ensemble des dépenses de gestion courante hors fournitures et du coût du personnel de régie intervenant en maintenance) se situe légèrement en deçà de la médiane (tableau 1) en dépit d'un coût horaire régie à 19,09 € établi en 2005 et qui devra être recalculé au coût réel actualisé. Le niveau de maintenance est médian.

#### c) TFPB

La TFPB est devenue une contrainte forte (tableau 1 : 553 €/lgt pour une médiane à 500€/lgt soit 16 % du loyer). Un audit d'optimisation de la TFPB a été mené par un prestataire sans permettre la réduction de ce poste de dépenses.

### **6.2.2.1 Gestion de la dette**

La gestion de la dette n'est pas suffisamment active. Les conditions actuelles du livret A autorisent une renégociation d'emprunts dont certains ont un taux supérieurs à 4,5 % et un terme fixé au-delà de 2025. L'office s'est engagé à mener une gestion active de la dette (cf. 6.2.1 et 6.2.2).

### 6.2.3 Structure financière

Les bilans fonctionnels pour les années 2010 à 2014 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

#### Bilans fonctionnels 2010-2014

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	5 867	5 909	6 192	6 607	6 542
Provisions pour risques et charges	233	269,5	217	250	299
<i>Dont PGE</i>	233	269,5	217	250	299
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	9 414	9 792	10 207	10 666	11 178
Dettes financières	6 723	7 006	7 368	8 830	8 835
Actif immobilisé brut	-20 359	-21 283	-22 567	-24 608	-25 157
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>1 878</b>	<b>1 694</b>	<b>1 418</b>	<b>1 745</b>	<b>1 697</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations source OPH</b>					<b>648</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations reconstitué ANCOLS</b>					<b>1 290</b>
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	244	431	757	914,5	589
Provisions d'actif circulant	-105	-138,5	-135	-133	-128,5
Dettes d'exploitation	-58	-61	-105	-71	-84
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>81</b>	<b>231</b>	<b>517</b>	<b>710</b>	<b>376</b>
Créances diverses (+)	75	156	48	59	44
Dettes diverses (-)	202	309	249	311	287
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-127</b>	<b>-152</b>	<b>-200</b>	<b>-252</b>	<b>-242</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-46</b>	<b>79</b>	<b>317</b>	<b>458</b>	<b>134</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 924</b>	<b>1 615</b>	<b>1 101</b>	<b>1 287</b>	<b>1 563</b>

La structure financière reflète l'image d'un office dont l'accroissement de l'actif (+24 %) est financé principalement par l'endettement (+31 %) en corollaire du faible accroissement des capitaux propres sur la période. Le fonds de roulement net global diminue de 10 % mais représente encore 6 mois de dépenses, ce qui situe l'office légèrement au-dessus de la moyenne de sa strate.

#### 6.2.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Fin 2014, le FRNG à terminaison des opérations établi à partir des fiches de situation financière et comptable (FSFC) présentées par l'office se situe à 648 k€ soit 2,1 mois de dépenses.

Un retraitement des recettes de la FSFC a été réalisé par l'ANCOLS. Le FRNG à terminaison des opérations se situe à 1 290 k€ (soit 5,2 mois de dépenses).

En effet, la fiche de situation financière et comptable (FSFC) de l'office recense les dépenses à comptabiliser à hauteur de 1 160 k€ (dont 810 k€ d'opération de reconstruction après sinistre de 13 logements de la cité de « Beyne » portée sur fonds propres) alors que le montant des emprunts et des subventions à encaisser s'élève à 80 k€. La FSFC ne fait pas état des indemnités reçues ou à venir relatives à ce sinistre. Une expertise contradictoire a arrêté un montant total d'indemnisation à 1 067 k€. Les recettes de l'office sont alimentées des acomptes reçus sur indemnisation du sinistre de la part de la compagnie d'assurance en 2014 (255 k€) et en 2015 (387 k€) ainsi que du solde théorique à venir (425 k€).

### 6.2.3.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement entre 2011 et 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		<b>1 878</b>
Autofinancement de 2011 à 2014	198	
Dépenses d'investissement	-5 516	
Financements comptabilisés	4 999	
<b>Autofinancement disponible après investissements</b>	<b>-318</b>	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	220	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-83	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>-181</b>	<b>-181</b>
<b>Fonds de roulement fin 2014</b>		<b>1 697</b>

Les ressources d'exploitation ne couvrent pas les besoins de financement des investissements dans leur totalité, ce qui génère une baisse du fonds de roulement.

### 6.2.3.3 Trésorerie

La trésorerie au 31 décembre 2010 s'élevait à 1 924 k€ (8,6 mois de dépenses) pour se situer à 1 563 k€ (6,5 mois de dépenses). En 2013, son niveau se situait à 1 287 k€ (3,6 mois de dépenses). Ces ratios placent toutefois l'office au-dessus de la médiane (3,5 mois de dépenses). Le montant cumulé des redevances CGLLS pour 2011 et 2012 s'élève à 243 k€ et a impacté la trésorerie.

## 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office ne dispose pas d'une étude prévisionnelle d'exploitation alors que la situation financière s'est fragilisée à partir de 2011.

L'absence d'étude prévisionnelle d'exploitation avait été relevée lors du contrôle précédent. A la demande de l'ANCOLS, l'office a réalisé et présenté une analyse en fin de contrôle.

### Analyse Prévisionnelle synthétique de l'OPH d'Egletons (En k€)

	2015	2016	2017	2018	2019
Produits courants (+)	1 919	1 944	1 974	2 014	2 055
Annuités emprunts (-)	-844	-639	-639	-706	-697
TFPB (-)	-325	-336	-348	-360	-373
Maintenance (-)	-409	-361	-367	-373	-379
Personnel(-)	-400	-408	-416	-426	-433
Frais de gestion (impayés,CGLLS, vacances locatives, etc)	-80	-94	-97	-97	-101
<b>Autofinancement courant</b>	<b>-139</b>	<b>106</b>	<b>107</b>	<b>52</b>	<b>72</b>
En % des produits courants	-7,3	5,5	5,5	2,6	3,5
Elts exceptionnels d'autofinancement (+/-)	398	45	45	45	45
<b>Autofinancement Net</b>	<b>259</b>	<b>151</b>	<b>152</b>	<b>97</b>	<b>117</b>
En % des produits courants	13,5	7,7	7,8	4,9	5,8

Les hypothèses de travail sont courantes et le scénario prévisionnel présenté se situe dans une continuité de gestion. La synthèse des résultats prévisionnels fait état d'un autofinancement courant stabilisé et d'un niveau faible. Les mesures internes de redressement arrêtées en 2014 semblent constituer un socle pour maintenir un autofinancement minimal régulier.

L'autofinancement courant prévisionnel 2015 est négatif et les indemnités d'assurance à caractère exceptionnel permettent un autofinancement net positif. L'autofinancement courant sur la période reste à un niveau fragile. La consolidation des prévisions 2015 ne peut être effectuée, l'agence comptable clôturant les comptes 2015 en juin 2016.

L'analyse prévisionnelle devra dorénavant être actualisée et présentée en CA chaque année, ce que l'office s'est engagé à respecter.

## 6.4 CONCLUSION

La situation financière s'est dégradée en raison de choix d'investissement opérés sans garantie suffisante de rentabilité d'exploitation. Des mesures de redressement ont été prises.

Une étude prévisionnelle a été produite. Elle devra dorénavant être actualisée, débattue et validée annuellement en CA.

L'autofinancement net sur la période 2015-2019 est fragile, l'office n'ayant pas la taille critique pour optimiser sa gestion.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET





## 7.ANNEXES

### 7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

<b>RAISON SOCIALE :</b>	OPH EGLETONS		
-------------------------	--------------	--	--

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	43 B Avenue Charles de Gaulle	Téléphone :	05 55 93.20.16
Code postal, Ville :	19300 Egletons	Télécopie :	05 55 93 35 88

<b>PRÉSIDENT :</b>	Charles Ferré
--------------------	---------------

<b>DIRECTEUR GÉNÉRAL :</b>	Jean-Philippe Houssay
----------------------------	-----------------------

<b>COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :</b>	<b>Commune d'Egletons</b>
---------------------------------------	---------------------------

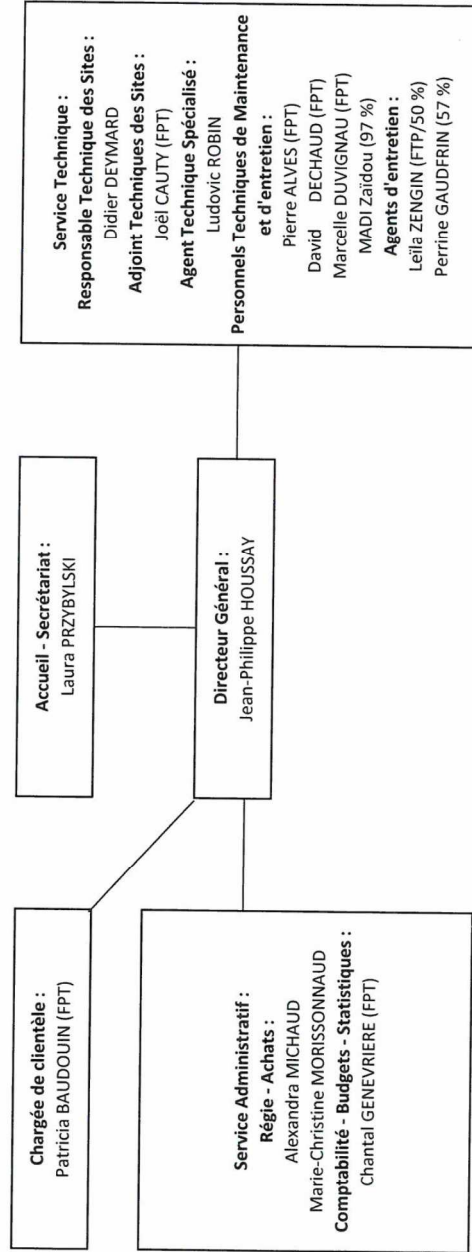
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31 décembre 2014</b>			
<i>En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Charles Ferré	Collectivité	Retraité
	Annie Carrara	Idem	Retraîtée
	William Traen	Idem	Professeur
	Jean-Claude Cote	Idem	Retraité
	Monique Faure	Idem	Secrétaire de mairie
	Murielle Rivet	Idem	Aide-soignante
	Franck Hospital	Délégué du Pays	Contrôleur TP
	Christian Brouste	Idem	Retraité
	Jean-Claude Besseau	Elu autre collectivité	Retraité
	Pierre Leygonie	CILSO	Directeur
Membre représentant les associations	André Pouget	Association Insertion ou logements de personnes défavorisées	Retraité
Membre désigné CAF	Marie-Claude Carlat	CAF	Secrétaire administrative
Membre désigné UDAF	Christine Sanches	UDAF	Secrétaire comptable
Membres désignés Par syndicats	Michel Goutte Quillet	FO	Animateur socio éducatif
Représentants des locataires	Murielle Parapiglia	Élue	Agent de service
	Jean-Claude Billot	Élu	Retraîtée
	Mathilde Albert	Élue	Animatrice

<b>EFFECTIFS DU PERSONNEL au :</b> 31/12/2014	Cadre :	1	Total administratif et technique : 6,3 ETP
	Maîtrise :	1	
	Employés :	4,3	
	Gardiens :		Effectif total : 13,3 ETP
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	4	

## 7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



ORGANIGRAMME AU 1er JUILLET 2015



(FTP : Fonction Publique Territoriale)



Office Public de l'Habitat

43 bis Av. Charles de Gaulle 19300 EGLETONS Tél.: 05 55 93 20 16 Fax: 05 55 93 35 88  
 ophlm-egletons@wanadoo.fr – N°TVA Intercommunautaire: FR39 271907305 – RCS TULLE – SIRET 27190730500020 – Code NAF 6820A



## 7.4 SIGLES UTILISES

APL	Aide Personnalisée au Logement	OPS	Occupation du parc social (enquête)
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLA	Prêt Locatif Aidé
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PLS	Programme Locatif Social
DALO	Droit Au Logement Opposable	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
DTA	Dossier technique d'amiante	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	ZUS	Zone Urbaine Sensible