

**Rapport définitif de contrôle n°2015-166 Octobre 2016**

**Office public de l'Habitat du Cantal - LOGISENS**

**Aurillac (15)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-166

### OPH DU CANTAL - LOGISENS – 15

Président : M. Jean-Antoine Moins

Directeur général : M. Hervé Pinget

Adresse : 10, rue Pierre Marty BP 10423 15004 AURILLAC cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	3 689
	nombre de logements familiaux en propriété :	3 068
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	412

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	5,6 %	4,3 %	2,8%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	3,6 %	2,5 %	1,5 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	13,7 %	11,8 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,8 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	31	nd	nd	
<b>Populations logées</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	17,1 %	21,1 %	19,4 %	
< 60 % des plafonds (%)	64,7 %	63,3 %	60,3 %	
> 100% des plafonds (%)	6,3 %	8,3 %	10,1 %	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	57,6 %	56,3 %	50,6 %	
Familles monoparentales (%)	18,3 %	19,1 %	19,6 %	
Personnes isolées (%)	44,0 %	43,2 %	37,4 %	(2)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4,7	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16 %	nd	13,7 %	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,7 mois	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6,75 mois	nd	3,7 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)		nd	12 %	

(1) Enquête OPS 2014 pour l'organisme, 2012 pour les références,

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH de province hors IDF

- Points forts**
- Pilotage reposant sur un dispositif complet de contrôle de gestion et de procédures écrites
  - Logement des ménages prioritaires
  - Loyers modérés
  - Gestion de proximité
  - Plan stratégique de patrimoine complet et actualisé
  - Capacités de la maîtrise d'ouvrage
  - Parc bien entretenu
  - Maîtrise du coût de gestion
  - Autofinancement
  - Trésorerie
- Points faibles**
- Vacance dans les secteurs très ruraux
  - Impayés de loyers
- Irrégularités**
- Absence d'autorisation du conseil d'administration pour les avenants au contrat du directeur général
  - Situation de surfinancement de plusieurs opérations de réhabilitation et de changement de composants

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2009-053 de mars 2010

Contrôle effectué du 22 juillet 2015 au 26 novembre 2015

Diffusion du rapport définitif :

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-166

## OPH DU CANTAL - LOGISENS – 15

### SOMMAIRE

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	6
1. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	6
1.1 Contexte socio-économique.....	6
1.2 Gouvernance et management.....	7
1.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
1.2.2 Direction générale.....	8
1.2.3 Évaluation de l'organisation et du management.....	8
1.3 Politique d'achat.....	11
1.4 Conclusion.....	12
2. Patrimoine.....	12
2.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
2.1.1 Description et localisation du parc.....	12
2.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
2.2 Accessibilité économique du parc.....	14
2.2.1 Loyers.....	14
2.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	15
2.2.3 Charges locatives.....	15
2.3 Conclusion.....	15
3. Politique sociale et gestion locative.....	16
3.1 Caractéristiques des populations logées.....	16
3.2 Accès au logement.....	16
3.2.1 Connaissance de la demande.....	16
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	17
3.2.3 Gestion des attributions.....	18
3.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	19
3.4 Traitement des créances locatives impayées.....	20
3.4.1 L'accompagnement social.....	20
3.4.2 Les créances locatives impayées.....	20

3.5	Conclusion.....	21
4.	Stratégie patrimoniale .....	21
4.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	21
4.2	Évolution du patrimoine .....	22
4.2.1	Offre nouvelle .....	22
4.2.2	Réhabilitations .....	22
4.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage .....	23
4.3.1	Engagement et suivi des opérations .....	23
4.3.2	Analyse d’opérations.....	23
4.4	Maintenance du parc .....	24
4.4.1	Entretien du patrimoine.....	24
4.4.2	Exploitation du patrimoine.....	24
4.5	Ventes de patrimoine à l’unité.....	25
4.6	Autres activités .....	26
4.6.1	Accession sociale .....	26
4.6.2	Prestations de services aux collectivités locales.....	26
4.7	Conclusion.....	26
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	27
5.1	Tenue de la comptabilité.....	27
5.2	Analyse financière .....	29
5.2.1	Analyse de l’exploitation.....	29
5.2.2	Résultats comptables.....	31
5.2.3	Structure financière .....	32
5.3	Analyse prévisionnelle .....	34
5.4	Conclusion.....	35
6.	Annexes .....	37
6.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionnariat de l’organisme .....	37
6.2	Organigramme général de l’organisme .....	38
6.3	Sigles utilisés .....	39

## SYNTHESE

L'Office Public de l'Habitat du Cantal (Logisens) gère un parc globalement bien entretenu de 3 689 logements locatifs sociaux à la fin 2014, dont 16 % de logements individuels, implanté aux deux tiers dans l'agglomération d'Aurillac et pour un tiers dans le reste du département. Aucun logement n'est situé en zone urbaine sensible. L'office possède également des résidences spécialisées gérées par des tiers, représentant 412 équivalents logements. L'office intervient dans un marché immobilier détendu, voire très détendu, sur un territoire marqué par une baisse démographique et une paupérisation de la population.

La gouvernance fonctionne de façon satisfaisante. L'office doit néanmoins remédier aux quelques insuffisances mineures constatées dans le fonctionnement de son conseil d'administration. L'office s'est doté d'un contrôle de gestion et de procédures écrites complètes qui ont permis d'améliorer sensiblement la qualité de son pilotage. Ses effectifs sont bien maîtrisés et la hausse de ses frais de personnel est principalement imputable au recrutement des cadres dont il avait besoin pour structurer son fonctionnement.

L'office s'implique bien dans le logement des ménages prioritaires. Ses loyers modérés facilitent l'accessibilité sociale de son parc. Ses attributions concernent principalement des demandes récentes. L'efficacité et l'efficience de sa gestion de proximité assurent une qualité de service satisfaisante à ses locataires à un prix très compétitif. Les plans d'actions conduits ont permis de réduire sensiblement la vacance dans les secteurs ruraux et de stabiliser le montant globalement élevé des impayés. Les efforts réalisés doivent être poursuivis pour conforter ces résultats encourageants. L'office doit également veiller à mieux ajuster ses acomptes de charges et à réduire les coûts de chauffage importants de quelques groupes.

Son plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période de 2010-2020 est complet et a été actualisé récemment. Ses objectifs sont cohérents avec les besoins de son parc et du territoire. L'office dispose d'une maîtrise d'ouvrage structurée. Sur la période 2010-2014, la réalisation de ses objectifs tant en matière d'offre nouvelle (55 logements par an) que de réhabilitation est bien avancée. Il doit toutefois veiller à ne pas fragiliser son activité principale de bailleur locatif social par les opérations d'accession sociale en PSLA et d'aménagement engagées récemment.

L'office applique les règles de la comptabilité publique. La renégociation de sa dette intervenue en 2010, conjuguée à la maîtrise de son coût de gestion, lui permet de dégager un autofinancement net HLM satisfaisant. La situation financière est saine en dépit d'un niveau élevé d'endettement. L'analyse financière prévisionnelle montre la faisabilité de son plan stratégique de patrimoine, moyennant toutefois une diminution sensible de son autofinancement et sous réserve de la poursuite d'une gestion rigoureuse et efficiente.

Le directeur général,

  
Pascal Martin-Gousset.

# 1. PREAMBULE

L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) exerce le contrôle de l'office public de l'habitat du Cantal en application de l'article L342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le précédent contrôle (rapport Miilos n°2009-053 de mars 2010) faisait état d'un patrimoine de bonne qualité et en bon état ainsi que de caractéristiques sociales avérées de ses locataires. L'organisation de l'office manquait de transversalité et de clarté, tandis que les procédures écrites, les outils de pilotage et les tableaux de bord étaient insuffisants. Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements (Cal) devait être mis en conformité avec le code de la construction et de l'habitation (CCH). La situation financière de l'office s'était considérablement dégradée en 2004 en raison notamment du montage d'opérations déséquilibrées. L'annuité de la dette représentait en 2008 plus de 62% des loyers. Un plan stratégique de patrimoine (PSP) détaillé, complété par une analyse financière prévisionnelle, devait être mis en place. Le recentrage de l'activité sur les secteurs où les besoins étaient les plus importants, principalement l'agglomération d'Aurillac, apparaissait également indispensable. Ce rapport a été présenté le 23 juin 2010 au conseil d'administration (CA) de l'office.

## 1. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

### 1.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH du Cantal, dont la dénomination commerciale est « Logisens » depuis 2012, est le premier bailleur social du département. Son patrimoine de 3 689 logements familiaux fin 2014 représente plus de 63 % du parc locatif social cantalien. L'office est également propriétaire de huit foyers représentant 412 équivalents-logements dont il n'assure pas la gestion.

Avec une population de 147 415 habitants en 2012, le département du Cantal connaît une baisse continue de sa population. Comme de nombreux départements ruraux, le Cantal est confronté à l'appauvrissement et au vieillissement de sa population (un habitant sur six est en dessous du seuil de pauvreté, près d'un sur quatre a plus de 65 ans).

Il existe un important contraste entre l'agglomération d'Aurillac, où se concentre l'essentiel de l'activité économique, et le reste du département à dominante agricole. La communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac (Caba) regroupe 25 communes et sa population concentre plus de 36 % des habitants du département. Les perspectives d'évolution démographique (modèle

Omphale de l'Insee) prévoient la poursuite de la concentration du nombre de ménages sur le secteur d'Aurillac.

Le marché immobilier est peu tendu sur l'agglomération d'Aurillac et très détendu sur le reste du département. Les loyers moyens du secteur privé (source Clameur) se situent, en février 2015, à 6,8 €/m<sup>2</sup> dans le département, à 7,4 € sur le territoire de la Caba et à 7,2 € à Aurillac. Le parc locatif social du Cantal est concentré sur le territoire de la communauté d'agglomération (62 %).

Le plan local de l'habitat (PLH) du territoire de la Caba a été adopté en février 2012. Ni le conseil départemental, ni la communauté d'agglomération n'ont à ce jour sollicité la délégation des aides à la pierre, qui restent donc du ressort du représentant de l'Etat.

Les principales caractéristiques socio-économiques sont présentées dans le tableau ci-après :

Population	Cantal	CA du Bassin d'Aurillac	Aurillac	Auvergne
Population en 2012	147 415	53 769	27 074	1 354 104
Densité de la population (nbre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2012	25,7	109,3	941,4	52,1
Var. de la population entre 2007 et 2012 taux annuel moyen en %	-0,2	-0,2	-1,3	0,2
dont solde naturel entre 2007 et 2012 taux annuel moyen en %	-0,4	-0,1	-0,3	0
Nombre de ménages en 2012	67 979	25 257	14 179	621 286
Nombre total de logements en 2012	98 822	30 157	16 911	809 062
Part des résidences principales en 2012, en %	68,8	83,8	83,8	76,8
Part des résidences secondaires en 2012, en %	20,4	6,6	4,4	11,9
Part des logements vacants en 2012, en %	10,8	9,7	11,8	11,4
Nombre de ménages fiscaux en 2012	66 514	24 627	13 388	601 072
Part des ménages propriétaires en 2012 (résidence principale)	69,5	63,4	48,8	64,2
Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en %	55,3	63,1	60,8	60,2
Médiane du revenu disponible en 2012 par unité de consommation	18 214 €	19 513 €	18 905 €	19 187 €
Taux de pauvreté en 2012, en %	15	10,9	13,7	13,3

Sources : Insee, RP2012 exploitation principale

Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

## 1.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 1.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil départemental du Cantal est la collectivité territoriale de rattachement de l'OPH. L'office est présidé depuis mai 2015 par M. Jean-Antoine Moins, conseiller départemental du canton Aurillac III.

A l'issue des élections des 22 et 29 mars 2015, le conseil départemental du Cantal a procédé à la désignation complète des administrateurs de l'office, à l'exception des quatre représentants des locataires élus en décembre 2014. Composé de 23 membres, le conseil d'administration (CA) définit la politique et les grandes orientations de l'organisme (acquisition foncière, travaux de réhabilitation...). Sa composition est présentée en annexe 6.1. En 2014, le CA de Logisens s'est réuni à quatre reprises. L'assiduité de ses membres est satisfaisante.

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes...), adoptées lors du CA du 22 mai 2015. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. Le directeur général participe aux réunions avec voix



consultative. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte rendu de séance.

Le défraiement des administrateurs pour leur participation aux réunions du CA, du bureau et des commissions spécifiques s'effectue sur la base d'une indemnité forfaitaire de 68,61 € en vertu de la délibération du CA du 27 octobre 2011. Il est conforme à la réglementation.

## **1.2.2 Direction générale**

Le directeur général est M. Hervé Pinget depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016. Il a été nommé directeur général par le conseil d'administration du 21 mars 2016, sur proposition du président.

L'ancien directeur général, [REDACTED] en poste depuis le 24 février 2009, a quitté l'office en février 2016. Il avait remplacé M. François Roure, révoqué par le CA. Ses conditions d'emploi et de rémunération étaient régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 24 février 2009 (délibération du CA du 17 février 2009). Un premier avenant du 2 juin 2010 avait visé à mettre en conformité son contrat avec les dispositions du décret 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux d'OPH. Sa rémunération était décomposée en une part forfaitaire (fixée à un montant inférieur au montant maximum possible) et une part variable représentant au maximum 15 % de la part forfaitaire, attribuée en fonction de critères correspondant aux objectifs définis dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) et dans la convention d'utilité sociale (Cus). Ces critères et les indicateurs permettant de mesurer la performance individuelle du DG avaient été précisés lors du CA du 14 avril 2014 et avaient fait l'objet d'un avenant n°4 en date du 12 mai 2014. Le versement et le montant de la part variable étaient décidés chaque année par le bureau (par délégation du CA), en conformité avec l'article R. 421-20-III du CCH. Le contrat initial et les avenants ultérieurs n'octroyaient au DG aucun avantage annexe non conforme aux dispositions de l'article R. 421-20-1 du CCH.

Si le CA s'était bien prononcé sur le contrat initial du DG et avait autorisé le président à le signer lors de sa séance du 17 février 2009, il n'avait pas autorisé la conclusion des avenants ultérieurs. Or, en vertu de l'article R. 421-16-10 du CCH, toute modification des termes du contrat initial, notamment en cas de variation des parts forfaitaire et variable consécutivement à la hausse du nombre de logements locatifs gérés (qu'elle se traduit par un changement de tranche ou non), doit donner lieu à la passation d'un avenant, lequel doit obligatoirement être soumis à la délibération du CA.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office s'engage pour l'avenir à soumettre les différents avenants au contrat du directeur général à l'approbation du CA, conformément aux textes en vigueur. Il précise par ailleurs qu'il a pris soin de communiquer l'information sur la rémunération du DG chaque année aux services de l'Etat, conformément à ses obligations.

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

### **1.2.3.1 Organisation générale**

Depuis le dernier contrôle, l'office a créé, en décembre 2012, un poste de contrôleur de gestion et s'est doté de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, ventes, impayés. Des tableaux de bord sont suivis chaque mois par les différents services. Le reporting est de qualité, tout comme l'information apportée aux administrateurs lors des différents CA.

Début 2015, l'organisation générale des services de l'office a été modifiée pour prendre en considération de nouvelles missions telles que l'accession sociale à la propriété ou de nouvelles actions comme la refondation de la politique commerciale ou le renforcement de la lutte contre la

vacance. L'organigramme actuel (cf. annexe 6.2), arrêté par le CA du 17 février 2015, s'articule autour de quatre directions :

- une réunissant l'ensemble des activités « supports », à savoir la gestion financière et comptable, les ressources humaines, les moyens généraux (informatique, fournitures, flotte automobile...), la communication, les assurances, le service juridique et le contrôle de gestion ;
- une réunissant la gestion locative et patrimoniale avec la création d'une activité commercialisation (incluant la vente HLM), d'un pôle administratif et la centralisation de la réclamation ;
- une consacrée au développement et à la production de logements, avec l'intégration de l'activité accession ;
- une réservée à l'ingénierie sociale où sont traités l'accompagnement social, les services de proximité, la qualité de service, la réponse aux troubles de voisinage et les impayés de loyers.

En outre, un secrétariat général essentiellement dédié à la gouvernance et aux relations avec les collectivités est rattaché à la direction générale. La mise en place de cette nouvelle organisation s'est effectuée de façon progressive. Elle doit être totalement opérationnelle fin 2015.

Le secrétaire général a été promu le 1er juillet 2014 au grade de directeur territorial par décision du CA du 18 février 2014 sans changement d'affectation. Selon les dispositions du décret n°87-1099 du 30 décembre 1987 portant statut particulier du cadre d'emplois des attachés territoriaux, les titulaires du grade de directeur territorial exercent leurs fonctions dans les communes de plus de 40 000 habitants, les départements, les régions, les offices publics d'HLM de plus de 5 000 logements [...]. Ils peuvent, en outre, occuper l'emploi de directeur général des services de communes de plus de 10 000 habitants, des mairies d'arrondissement ou de groupes d'arrondissements de Lyon et de Marseille assimilés à des communes de plus de 10 000 habitants ou exercer les fonctions de directeur d'office public d'habitations à loyer modéré de plus de 3 000 logements [...]. Le nombre de logements gérés par Logisens étant inférieur au seuil de 5 000 logements et le secrétaire général n'ayant pas la fonction de directeur général, son emploi de secrétaire général n'était pas éligible au grade de directeur territorial.

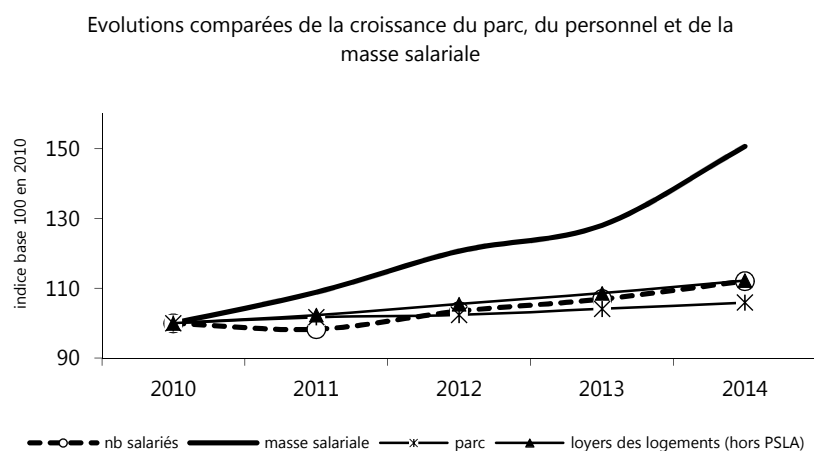
Dans ses réponses aux observations provisoires, l'office justifie cette promotion par l'existence d'une délégation des pouvoirs du directeur général à son profit en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier et précise que le secrétaire général a effectivement assuré l'intérim du directeur général entre le 5 février et le 31 mars 2016.. Si les éléments de contexte apportés par l'organisme tendent à démontrer qu'il a respecté les attributions du conseil d'administration d'une part, et de la commission administrative paritaire d'autre part, il n'en demeure pas moins que cette décision est irrégulière au regard des décrets susmentionnés aux termes desquels une telle promotion n'est possible que dans les offices dont le parc dépasse 5 000 logements.

### **1.2.3.2 Evolution de l'effectif**

Fin 2014, l'effectif employé par l'office s'élève à 65 personnes, représentant 62,4 équivalents temps plein (ETP). Au total, pour 1 000 logements gérés, l'office dispose de 17,1 ETP, ce qui le situe dans la moyenne basse des offices (19,1 ETP pour 1 000 logements gérés selon le rapport de branche 2013). L'évolution des effectifs est présentée dans le tableau ci-après.

Effectifs par catégorie au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2010-2014
Cadres	7	7	10	10	10	+ 42,8 %
Employés	29	28	28	31	34	+ 17,2 %
Ouvriers	18	18	18	17	17	- 5,5 %
Gardiens	4	4	4	4	4	+ 0,0 %
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>65</b>	<b>+ 12,1 %</b>
<b>ETP</b>	<b>54,8</b>	<b>54,4</b>	<b>57,3</b>	<b>60,9</b>	<b>62,4</b>	

La croissance des effectifs intervenue sur la période a surtout concerné le personnel d'encadrement et les employés. Le personnel de gardiennage et d'entretien est resté constant. Si le recrutement de trois nouveaux cadres (en etp) entre 2011 et 2012 a permis de structurer la gestion et le pilotage de l'office, il a également contribué à la hausse significative de la masse salariale, comme l'illustre le graphique ci-après :



L'examen des différents indicateurs du bilan social de l'office (formation, absentéisme, etc.) n'appelle pas de remarque particulière. En particulier, l'organisme respectant les obligations d'emploi des travailleurs handicapés, aucune contribution n'est à verser à l'Agefiph<sup>1</sup>.

### 1.2.3.3 Gestion des véhicules de service

Le conseil d'administration a accordé des dérogations aux utilisateurs de véhicules de service sans procéder à un examen préalable approfondi de leur situation et sans mettre en place un contrôle a posteriori adapté.

L'office dispose d'une flotte automobile composée de 14 véhicules, dont 11 sont en location et 3 autres lui appartiennent. Dix de ces véhicules sont dédiés à des utilisateurs attitrés.

Par délibération en date du 18 février 2014, le CA de l'office fait preuve d'une certaine tolérance dans l'utilisation de ces véhicules au bénéfice des utilisateurs attitrés. La délibération stipule en effet que sont autorisés : « l'utilisation des véhicules de service pour les trajets domicile-travail et le remisage du véhicule au domicile des intéressés en fin de journée de travail ». Le CA a également décidé « de ne pas déclarer cet usage en avantage en nature comme le permet la législation ».

Cette pratique n'est pas pleinement conforme à la réglementation<sup>2</sup> relative aux conditions d'utilisation des véhicules de service, qui réserve leur usage aux déplacements découlant des

<sup>1</sup> Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

<sup>2</sup> Il n'existe pas de réglementation propre aux collectivités territoriales à ce sujet mais il est d'usage de se reporter aux textes applicables aux agents de l'Etat, en particulier la circulaire n°97-4 du 5 mai 1997 relative aux conditions d'utilisation des véhicules de service et des véhicules personnels des agents.

nécessités de service. Des exceptions à ce principe peuvent être admises, mais doivent être strictement encadrées. En particulier, le remisage à domicile doit faire l'objet d'un examen attentif de l'autorité délibérante et être accordé de manière sélective, après étude de l'intérêt pratique et (ou) économique de la dérogation. De plus, les règles de bonne gestion impliquent que toute tolérance ou dérogation s'accompagne d'un dispositif de contrôle adapté. Dans ce cadre, il est impératif de tenir, pour chaque véhicule concerné, un carnet de bord qui retrace de manière exacte l'utilisation du véhicule en mentionnant quotidiennement et par mission le kilométrage au compteur, le carburant délivré ainsi que la nature et la durée de la mission.

Or, au cas d'espèce, sur les 10 agents bénéficiaires, 6 sont domiciliés à des distances comprises entre 15 et 47 kilomètres de leur lieu de travail. Pour les plus éloignés, le kilométrage domicile-travail représente jusqu'à 60 % du total parcouru annuellement. En cas d'absence (pour congés notamment), le véhicule n'est pas remis à disposition du service. Sur l'année 2014, ces carnets de bord des véhicules, à l'exception d'un seul d'entre eux, étaient renseignés de manière très insuffisante et s'avéraient inexploitable en l'état.

En réponse aux observations provisoires, la direction de l'office indique « avoir pris la mesure de cette observation en désignant nommément un responsable de la flotte automobile et en effectuant un rappel à l'ordre sur la consignation exhaustive des déplacements des utilisateurs de véhicules de service à travers la tenue des carnets de bord et un contrôle a minima trimestriel de ces carnets pour vérifier le respect des procédures, [établir] un bilan régulier et au moins trimestriel des frais de déplacements exposés. » L'office s'engage en outre à ce que, « lors des congés des agents, les véhicules [soient] désormais remisés au siège pour être mis à disposition des différents services ». Il rappelle néanmoins que les affectations de véhicules se font exclusivement par nécessité de service auprès d'agents concernés par des astreintes ou en mobilité à l'échelle du département.

### 1.3 POLITIQUE D'ACHAT

Logisens a fait le choix de maintenir l'application des dispositions du code des marchés publics et non de l'ordonnance de juin 2005 (séance du Conseil d'Administration du 27 octobre 2011). La désignation des membres composant la commission d'appel d'offres (CAO) a été effectuée en conformité avec l'article 22 du code des marchés publics le 22 mai 2015, suite au renouvellement du CA. La CAO est composée du directeur général, président de droit (article R. 421-18 CCH), et de quatre administrateurs (deux membres titulaires et deux suppléants).

La procédure de passation des marchés s'applique aux marchés de fourniture de services ainsi qu'aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (consultation des entreprises et publicité) varient en fonction de différents seuils d'intervention (moins de 15 000 €, de 15 000 € à 90 000 €, plus de 134 000 €). Au-delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation. Cette procédure n'appelle pas d'observation de l'Agence.

L'équipe de contrôle a procédé à l'examen d'un marché de travaux (procédure adaptée ouverte article 28-1 CMP) relatif à la construction de 2 logements à Le Rouget (« rue des Châtaigniers », 14 lots séparés - septembre 2014), du marché de services (appel d'offres ouvert) concernant l'entretien des chaufferies collectives P2/P3 (1<sup>er</sup> juillet 2011-30 juin 2016), du marché de services (procédure adaptée) relatif aux contrats d'entretien des chauffe-eaux, chauffe-bains et chaudières murales à gaz du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et du marché de maîtrise d'œuvre (procédure adaptée ouverte article 28-1 CMP) pour la construction de 2 logements et d'un commerce à Naucelles (août 2015). L'examen de ces dossiers n'appelle aucune observation. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires

relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP et actes d'engagement.

## 1.4 CONCLUSION

Fin 2014, l'office est propriétaire de 3 689 logements familiaux et 412 équivalents logements en résidences spécialisée. Il intervient sur l'ensemble du département dont il loge près de 5 % de la population. Ce territoire se caractérise par un marché immobilier détendu, dans un contexte de baisse démographique et de paupérisation de la population.

L'office s'est doté d'un contrôle de gestion et de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités. Ses effectifs sont bien maîtrisés, avec toutefois une proportion de cadres en forte hausse. Il doit remédier aux insuffisances constatées dans le fonctionnement de son conseil d'administration, qui n'a pas autorisé la passation des avenants au contrat du directeur général et a consenti une promotion irrégulière du secrétaire général. Sa politique d'achat n'appelle pas d'observation.

# 2. PATRIMOINE

## 2.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

### 2.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de l'OPH était constitué de 3 689 logements familiaux conventionnés à 97,6 % et de 412 équivalents-logements en résidences sociales ou structures d'hébergement collectif. De 2010 à 2014, le taux de production d'offre nouvelle s'est élevé à 2,0 % par an<sup>3</sup>. 332 nouveaux logements ont été produits, aucun n'a été démoli et 29 ont été retirés du parc (23 ventes à l'unité et 6 changements d'usage).

Le patrimoine de l'office est dispersé : il est implanté sur 112 des 260 communes que compte le département. Logisens gère cinq logements ou moins dans 62 communes. Seules trois communes comptent plus de 100 logements sur leur territoire : Aurillac (1 935 logements), Saint-Flour (394) et Arpajon sur Cère (190).

La part de logements individuels est de 16 %. A titre de comparaison, elle est de 19,6 % en moyenne régionale des bailleurs sociaux et de 23,4 % en moyenne départementale.

Aucun logement n'est situé en zone urbaine sensible (Zus). En revanche 1 407, soit 38,6 % du parc, sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'âge moyen du patrimoine est de 31 ans sur la base des dates de mise en location. Un tiers des logements de l'office sont postérieurs à 1990, contre un quart pour l'ensemble des logements conventionnés de France continentale<sup>4</sup>.

La répartition par type de financement est la suivante :

---

**Stock au 31 décembre 2014**

**Mises en location sur la période 2010 à 2014**

---

<sup>3</sup> Taux d'évolution 2012-2013 du parc social de métropole : 1,6 % : source SOeS, RPLS au 1/1/2013

<sup>4</sup> Source Service Observation et Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1/1/2013

Type de financement	Nombre de logements	% du parc	Nombre de logements	Moyenne annuelle	% des mises en location
Anciens financements aidés	2095	58,5 %	0	0	0 %
Plus, Prêt Locatif Aidé (PLA)	1182	32,9 %	231	46	66 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	255	6,9 %	88	18	25 %
Prêt Locatif Social (PLS) et autres	69	1,6 %	13	3	4 %
<b>Total logements conventionnés</b>	<b>3601</b>	<b>97,6 %</b>			<b>100 %</b>
Non conventionnés	88	2,4 %			0 %
<b>Total</b>	<b>3689</b>	<b>100 %</b>			<b>100 %</b>

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés pour l'ensemble du parc. La répartition des logements selon leur étiquette de consommation énergétique en 2014 est récapitulée dans le tableau ci-après.

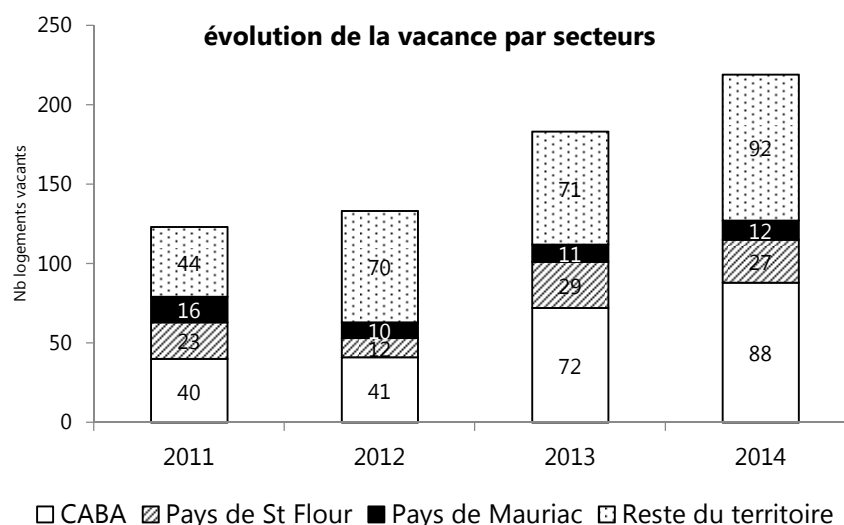
Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
<b>% des logements</b>	<b>0 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>47,8 %</b>	<b>33,6 %</b>	<b>9,4 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>0,2 %</b>

### 2.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Fin 2014, le taux de vacance totale atteint 6 % et dépasse d'un point le taux départemental. Facteur aggravant, la vacance à plus de trois mois connaît également une hausse importante depuis 2012. Elle représente un manque à gagner de 739 k€ en 2014 et de 554 k€ à la fin octobre 2015, soit une diminution de 73 k€ par rapport aux 10 premiers mois de l'année précédente. Cette situation est principalement imputable à la faible demande locative sociale dans le département.

Vacance et rotation au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014
% logements vacants	3,5 %	2,8 %	3,4 %	4,8 %	6,0 %
% logements vacants de plus de 3 mois	2,0 %	1,7 %	1,7 %	2,9 %	3,6 %
% logements vacants de moins de 3 mois	1,5 %	1,0 %	1,7 %	1,9 %	2,4 %
% vacance ensemble des bailleurs sociaux Cantal	3,0 %	2,9 %	2,9 %	3,8 %	5,0 %
Taux de rotation	12,4 %	12,5 %	13,5 %	13,5 %	13,7 %

Fin décembre 2014, la vacance concerne 219 logements dont 133 depuis plus de trois mois. Ce phénomène connaît une évolution marquée depuis 2011 comme le montre le graphique ci-dessous. La vacance sur le territoire de la Caba (88 logements) est plus limitée (3,8 %) que dans le reste du département (6,6 %), notamment en zones rurales.



Pour y faire face, l'office a mis en place un plan d'actions comprenant :

- une réorganisation du pôle gestion locative et le renforcement de l'équipe de gestion ;
- une redynamisation de la commercialisation : visites des logements avant proposition, ouverture d'une agence commerciale en centre-ville d'Aurillac (prioritairement destinée à l'accession mais menant également une politique de promotion des programmes locatifs neufs) ;
- une action intensive de communication (insertions publicitaires, organisation de manifestations « portes ouvertes ») ;
- une modulation du prix du loyer dans les secteurs ruraux les moins attractifs.

Fin 2015, selon les indications de l'office, la courbe de tendance semble s'être inversée avec 3,8% de logements vacants fin 2015 (dont 2,4 % à plus de trois mois) contre 6 % fin 2014.

## 2.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 2.2.1 Loyers

Le patrimoine est situé en zone 3<sup>5</sup> pour les loyers. Les augmentations de loyers des trois dernières années ont respecté les maxima fixés par la loi et aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été constaté.

La structure des loyers mensuels au m<sup>2</sup> de surface habitable en 2014 est comparée dans le tableau ci-après à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux :

<b>Comparaison des loyers 2014 (en € au m<sup>2</sup> de surface habitable) avec les valeurs de référence <sup>6</sup></b>		<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	<b>médiane</b>	<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	<b>moyenne</b>
Organisme :	Logisens	4,2	4,7	5,3	4,8
Département :	Cantal	4,4	5,0	5,5	5,1
Région :	Auvergne	4,2	4,9	5,7	5,0
	France continentale	4,7	5,4	6,3	5,6

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 5,8 % aux loyers moyens des bailleurs sociaux cantaliens et de 4 % à ceux des organismes HLM auvergnats. Il est de surcroît inférieur de 7 % au loyer maximum APL. Seuls 31% des logements ont un loyer supérieur aux loyers maxima APL (contre 42 % en France continentale), ce qui facilite la solvabilité des ménages qui en sont bénéficiaires.

Un quart des logements ont un loyer inférieur à 4,2 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (SH) et 6 % un loyer inférieur à 4 €/m<sup>2</sup> SH. Cette offre en bas loyers est bien adaptée aux besoins et facilite l'accès des ménages aux ressources modestes. Elle résulte de l'ancienneté d'une grande partie du parc, issu à 59 % de financements anciens.

<sup>5</sup> Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

<sup>6</sup> Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

## 2.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le barème de droit commun prévu à l'article R. 441-21 du CCH est appliqué. En 2014, sur l'ensemble du parc, 49 locataires étaient assujettis au SLS, dont 10 pour absence de réponse (46 en 2013, dont 8 pour absence de réponse). Le produit du surloyer est faible : 36,7 k€ en 2014, 29,9 k€ en 2013.

## 2.2.3 Charges locatives

D'importants excédents de provisions de charges ont été constatés en 2013 et 2014.

La régularisation des provisions de charges intervient fin avril de l'année n+1. Les exercices de régularisation des charges 2013 et 2014 montrent un excédent de provision variant entre 8 % et 15 % des dépenses qui donne lieu à régularisation annuelle, ce qui apparaît excessif au regard de ce qui est habituellement constaté chez les bailleurs sociaux. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que l'excédent de charges constaté en 2014 concerne principalement le poste « chauffage » et résulte des travaux de réhabilitation menés sur plusieurs groupes avec notamment une isolation par l'extérieur et dans une moindre mesure des températures hivernales relativement douces constatées pendant la période de chauffe 2013-2014. Il indique qu'un travail est en cours afin de mieux ajuster les provisions dans les groupes devant faire l'objet des travaux d'isolation par l'extérieur prévus jusqu'en 2019-2020.

Pour les charges de chauffage du parc chauffé collectivement en 2014 (54 % des logements de l'office), le coût est inférieur aux moyennes constatées dans la zone climatique H1 (observatoire USH des charges locatives 2012). Un seul prestataire, retenu après consultation, entretient l'ensemble des 39 chaufferies collectives du parc (prestations P2/P3), dont 25 avec intéressement au résultat et 14 sans intéressement. Le tableau ci-après présente la dispersion du parc en fonction du coût au m<sup>2</sup> de surface chauffée<sup>7</sup> : 951 logements, soit 49 % du parc concerné, ont un coût de chauffage inférieur à 9,5 € par mètre carré de surface habitable.

Coût du chauffage collectif en 2014 (m <sup>2</sup> de surface chauffée)	% des logements	% des logements	% des logements	% des logements	Coût moyen
	< 4,75€/m <sup>2</sup>	4,75 à 9,5 €/m <sup>2</sup>	9,5 à 14,25 €/m <sup>2</sup>	> 14,25 €/m <sup>2</sup>	
1 960 logements concernés	6,5 %	42,1 %	46,0 %	5,4 %	9,5 €

Quatre groupes (cf. tableau ci-dessous) totalisant 85 logements présentent un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 850 € par logement par an). L'office précise avoir bien identifié ces logements comme devant bénéficier de travaux d'amélioration thermique.

Code	Nom du groupe	Nombre de logements	Commune	Coût au logt	Coût au m <sup>2</sup> SH
0067	25, avenue.Périé Mauriac	13	Mauriac	1 105 €	16,3 €
0118	rue du Beffroi Salers	4	Salers	1 496 €	20,8 €
0010	A.Laumond Riom	60	Riom	876 €	14,6 €
0023	Graveiras Massiac	8	Massiac	866 €	13,3 €

## 2.3 CONCLUSION

Logisens gère un parc locatif implanté aux deux tiers dans l'agglomération d'Aurillac et au tiers dans une centaine d'autres communes du département. La part de logements individuels est de 16 % et aucun logement n'est situé en zone urbaine sensible. Le plan d'actions mis en place par l'office pour lutter contre la vacance, particulièrement élevée dans les secteurs ruraux, donne des premiers résultats encourageants qui sont à conforter. Les niveaux modérés des loyers pratiqués, sensiblement moins élevés que chez les autres bailleurs sociaux cantaliens, facilitent l'accessibilité

<sup>7</sup> L'analyse ne porte pas sur les logements mis en service au cours de l'année considérée



sociale de son parc. Logisens doit veiller à mieux ajuster ses acomptes de charges pour ne pas déséquilibrer le budget de ses locataires et engager les actions de réhabilitation nécessaires pour réduire le coût de chauffage très important constaté dans 4 groupes.

## 3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes « Occupation du Parc social 2012 et 2014 » montrent que les locataires de l'office présentent un profil social :

- proche de celui des autres bailleurs sociaux auvergnats et cantaliens pour la part des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus ;
- moins marqué pour la part des ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds avec en 2012 un taux de 17,4 % sensiblement inférieur aux moyennes départementale et régionale (20,8 % et 21,1 %).

Selon l'office, cette situation résulte d'un niveau de ressources moyen globalement plus élevé dans l'agglomération d'Aurillac que dans le reste du département.

Enquêtes OPS 2012 et 2014 Ensemble des ménages	Ressources < 20 % du plafond	Ressources entre 20 % et 40 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
OPH 15, ensemble du parc 2014	17,1 %	22,8 %	64,7 %	6,3 %	57,6 %	18,3 %
OPH 15, ensemble du parc 2012	17,4 %	22,8 %	64,1 %	6,5 %	61,1 %	16,6 %
Moyenne Cantal 2012	20,8 %	22,1 %	65,4 %	6,5 %	59,3 %	20,6 %
Moyenne Auvergne 2012	21,1 %	19,9 %	63,3 %	8,3 %	56,3 %	19,1 %

L'analyse des emménagés récents 2014 montre une paupérisation des nouveaux entrants, comparable à ce qui est constaté chez les autres bailleurs sociaux : 28 % des ménages disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds et 71 % bénéficient de l'APL. Le taux de ménages bénéficiant d'un emploi stable (46 %) est légèrement inférieur à celui de l'ensemble des ménages logés (48 %).

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

Jusqu'à fin mai 2015, les demandeurs de logements récupéraient au siège de l'organisme le formulaire réglementaire prévu par le décret 2010-431 du 29 avril 2010. La saisie dans la base interne était effectuée au retour du dossier après vérification des pièces fournies. L'enregistrement des demandes au titre du numéro unique était réalisé concomitamment.

Depuis juin 2015, l'OPH du Cantal, comme les deux autres bailleurs sociaux intervenant dans le département, met à disposition des demandeurs de logement social un site unique pour le dépôt de leur demande. Celle-ci s'effectue soit sur le site de chaque organisme, soit via le site dédié. Tout demandeur remplit désormais en ligne un seul formulaire, qui est automatiquement transmis à l'ensemble des bailleurs sociaux. Ce dispositif remplace la version papier. A l'issue de la démarche, le demandeur reçoit une attestation avec un numéro d'identifiant et un mot de passe lui permettant d'accéder à son dossier. Ce système de traitement automatisé, intitulé « *Fichier partagé de la demande du Cantal* », est géré par l'association régionale HLM d'Auvergne.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution depuis cinq ans de la demande :

<b>Demande de logements</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>moyenne/an</b>
demandes externes	1 532	1 451	2 049	2 236	1 768	1 807
mutations	237	227	333	389	312	300
<b>Total</b>	<b>1 769</b>	<b>1 678</b>	<b>2 382</b>	<b>2 625</b>	<b>2 080</b>	<b>2 107</b>

L'analyse du fichier national du numéro unique montre que fin décembre 2014, 907 demandes étaient actives pour le département du Cantal. L'ancienneté moyenne s'élevait à 11 mois. Près de 70 % des demandeurs disposaient de ressources inférieures au plafond PLAI et 40 % avaient un revenu inférieur à 1 000 € mensuels. 43 % des ménages occupaient un emploi, 15 % étaient retraités et 15 % bénéficiaient de revenus de transfert.

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office a délibéré sur sa politique d'attribution en janvier 2009. Le préambule de la convention d'utilité sociale (Cus) signée en avril 2011 rappelle la mission d'intérêt général de bailleur social, qui est « *d'offrir un habitat de qualité à des coûts maîtrisés, destiné à loger le plus grand nombre de demandeurs, et surtout les populations les plus fragiles* » en favorisant l'accès au logement dans la mixité, en offrant un habitat de qualité pérenne et en contribuant à l'amélioration du cadre de vie.

L'office du Cantal participe au plan départemental pour le logement des plus défavorisés (PDALPD) et au contingent préfectoral (DRP<sup>8</sup>). Intervenant sur un territoire géographiquement étendu et très présent dans le chef-lieu de département, il est régulièrement sollicité pour les relogements à réaliser dans le cadre de ces dispositifs. Les réservations préfectorales sont gérées en stock et font l'objet d'un suivi poussé (tableau de bord mensuel). Pour ce qui concerne le Dalo<sup>9</sup>, le caractère très détendu du marché permet à l'office de loger les candidats signalés sans procédure particulière. Aucun ménage n'a d'ailleurs fait l'objet d'une demande de logement par la commission de médiation. Les services préfectoraux sont destinataires chaque mois de la liste des logements disponibles et proposent le cas échéant des candidats. Les différents dossiers sont évoqués lors d'une réunion mensuelle (commission DRP) à laquelle participent, outre les services de l'Etat et du conseil départemental, les bailleurs sociaux, le CAL PACT, le CCAS de la Ville d'Aurillac et l'association départementale d'aide au relogement (ADAR).

<b>Logement des ménages prioritaires</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Attributions au profit de ménages identifiés PDALPD	295	231	289	269
Attributions aux sortants de structures d'hébergement temporaire	12	11	7	18
Attributions DRP	18	23	22	33

L'implication de l'office dans le logement des ménages prioritaires est satisfaisante : ses objectifs contractualisés dans la Cus et la convention DRP sont largement atteints. Près des deux tiers des attributions effectuées sur la Caba en 2014 (53 % en 2012, 57 % en 2013) concernaient des ménages prioritaires alors que l'objectif arrêté dans le PDALPD était de 51 % sur la durée de la convention.

Par ailleurs, l'office met à disposition des logements à des associations d'intermédiation locative afin de permettre une sous-location à des ménages nécessitant un suivi social accentué : 52 logements font ainsi l'objet d'un bail avec diverses associations (Pact<sup>10</sup>, France Terre d'Asile, Comité local pour

<sup>8</sup> Droit de réservation préfectoral

<sup>9</sup> Droit au logement opposable

<sup>10</sup> Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat du Cantal

le logement autonome des jeunes, Emmaüs, Association cantalienne solidaire de l'accompagnement des adultes handicapés, ADAR).

### 3.2.3 Gestion des attributions

#### 3.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit les premiers et troisièmes lundis de chaque mois. Sa composition est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH. Le renouvellement de ses membres a fait l'objet d'une décision du nouveau CA le 22 mai 2015. Ses modalités de fonctionnement sont fixées par un règlement intérieur approuvé lors du CA du 29 octobre 2012. Ce dernier n'appelle pas de remarque particulière.

Le tableau ci-après présente le bilan des attributions effectuées depuis cinq ans.

Les attributions de logements au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements attribués	484	454	480	502	518
Dont mutations	74	70	78	91	113
Taux de refus des propositions de la Cal	57,4 %	54,8 %	61,5 %	53,5 %	52,6 %

L'étude des attributions réalisées de 2011 à 2014 montre leur caractère très social (plus de 40 % des ménages entrants étant éligibles au PLAI).

L'analyse des attributions effectuées sur la période 2011-2014 a décelé un unique dépassement du plafond de ressources en dehors de tout cadre réglementaire (demande n° 311036 passée en Cal du 21 novembre 2011, donnant lieu à un dépassement de 40 % des plafonds Plus pour l'attribution d'un logement sur la commune de Murat). Il résulte d'une erreur d'appréciation des ressources totales du ménage, que l'office devra veiller à ne pas renouveler.

Le caractère détendu du territoire et la rapidité d'instruction des dossiers présentés en Cal permettent un traitement optimal des attributions comme le montre le tableau ci-dessous. Ainsi, dans près de 70 % des cas, les attributions des quatre dernières années ont porté sur des demandes datant des 3 mois précédents.

Ancienneté de la demande (1)	0 < 3 mois	3 < 6 mois	6 < 9 mois	9 < 12 mois	12 < 15 mois	15 mois et +	Total attributions
2011	68 %	9 %	7 %	5 %	0 %	11 %	454
2012	67 %	15 %	7 %	4 %	3 %	5 %	480
2013	71 %	15 %	4 %	3 %	2 %	6 %	502
2014	71 %	13 %	5 %	4 %	1 %	7 %	518

(1) délai entre dépôt de la demande et occupation du logement

Le délai d'accès au logement est uniquement technique : les statistiques du numéro unique fin 2014 montrent que le Cantal est le département de France où il est le plus facile d'obtenir un logement HLM, avec un délai compris entre 3 et 6 mois. Lorsque le temps d'accès au logement se prolonge, c'est dans la plupart des cas lorsque le ménage vise un produit spécifique (logement individuel ou appartement en rez-de-chaussée).

L'examen des 23 dossiers de la Cal du 21 septembre 2015 n'appelle pas de commentaire particulier, tant au niveau de leur composition qu'à celui des ressources des ménages auxquels un logement a été attribué. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements sont annexés aux baux des locataires conformément aux dispositions de l'article L. 134-3 du CCH.

Un rapport annuel des attributions particulièrement complet est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH.

### 3.2.3.2 Gestion des contingents

Les logements réservés dans le parc de l'organisme se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collectivités	Collecteurs d'Action Logement	Non réservés	Total
Nombre de logements	867	60	278	2 484	3 689

Dès qu'un préavis de départ concernant un logement réservé est notifié aux services de l'office, le service gestion locative le signale au réservataire afin que plusieurs candidats soient proposés à la Cal. A défaut de proposition de candidats dans un délai de quinze jours, l'office attribue le logement dans les règles du droit commun. Au départ du locataire, le logement est de nouveau signalé au réservataire pour proposition. Le service en charge des attributions constate une diminution tendancielle des propositions faites par les collecteurs d'Action Logement, entraînant une augmentation de logements « remis pour un tour ». De surcroît, un seul candidat est très souvent proposé à la Cal. L'Agence rappelle à l'office que le réservataire a l'obligation de présenter au moins 3 candidats par logement chaque fois que le fonctionnement du marché immobilier le permet [article R. 441-3 du CCH].

## 3.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante. Le plan de concertation locative a été renégocié en mars 2015. Il prévoit la tenue de quatre conseils de concertation locative par an. Ces instances évoquent les problématiques de gestion des ensembles immobiliers (entretien, réhabilitation, information sur les chantiers envisagés ou en cours) et les mesures touchant au cadre de vie (sécurité et propreté notamment). Leur fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

En plus de la concertation et l'information institutionnelles, l'office édite une lettre trimestrielle d'informations à l'attention de ses locataires (« *Le petit journal* ») dans laquelle il présente, en deux pages, les projets de l'organisme (travaux, services) et des sujets d'actualité (l'entretien du logement, les charges locatives, les impayés, le tri sélectif, etc.). Logisens dispose en outre d'un site internet ergonomique où figurent les logements offerts à la location ou à la vente, les projets, des informations pratiques relatives au logement et un lien vers le site de demande de logement social. L'office a par ailleurs mis en place un service d'astreinte pour les demandes d'interventions urgentes en dehors des horaires d'ouverture des bureaux.

La dernière enquête triennale de satisfaction a été réalisée à l'automne 2013 par une société externe sur un panel de 542 locataires (soit 1 sur 7). Elle donne un bon niveau (85 %) de satisfaction globale et une bonne perception du patrimoine de Logisens (90 % des locataires sont satisfaits de leur logement, 88 % de ses équipements, 80 % des parties communes et espaces extérieurs, 89 % des travaux réalisés). Une grande majorité de locataires apprécie les informations délivrées par courrier (91 %) ainsi que par le journal des locataires (91 %) et le site internet (85 %). Les items faisant apparaître une moindre satisfaction sont la qualité de vie dans le quartier (77 % de locataires satisfaits) et les échanges avec l'office (75 %).

### 3.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

#### 3.4.1 L'accompagnement social

La procédure « *impayés* » mise en œuvre par l'office vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyers d'un locataire, en ciblant particulièrement les primo-défaillants. Deux agents sont affectés à cette mission, dont une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). Dès le constat du retard de paiement, l'OPH entre en contact avec le locataire concerné afin de trouver avec lui et au plus vite une solution permettant de ne pas laisser le montant de la dette se dégrader. Les rappels téléphoniques, les visites au domicile ou les convocations à l'office sont généralisées. Cette prise de contact est suivie selon le cas de courriers de relances, de la mise en place d'une solution amiable, d'un plan d'apurement, du déclenchement de mesures d'ASLL<sup>11</sup> ou de demandes d'aides. L'office travaille en coordination avec les partenaires sociaux (Caf, CCAS) et les assistantes sociales de secteur. Plus de 300 plans d'apurement sont signés en moyenne par an. Si le locataire ne respecte pas ses engagements deux mois consécutifs, le plan devient caduc et un commandement de payer est émis.

Sur 4 ans, le bilan des activités précontentieuses et contentieuses est le suivant :

	2011	2012	2013	2014
Ménages en impayé supérieur à 3 mois	434	453	482	476
Ménages suivis en accompagnement social	160	180	245	265
Plans d'apurement	273	279	324	340
Commandements de payer délivrés par huissier	22	44	63	221
Assignations en résiliation de bail	17	22	33	54
Jugements en résiliation de bail	19	13	38	35
Troubles de voisinage	151	201	212	190

#### 3.4.2 Les créances locatives impayées

La gestion des impayés est conduite conjointement par l'OPH et le centre des finances publiques en vertu d'une charte de partenariat renouvelée en 2013 et dont l'un des axes principaux est l'amélioration des conditions de recouvrement.

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur cinq ans :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	18 022	18 324	19 132	19 709	20 220
Créances locataires (cpt 411)	544	544	611	1 027	1 070
+ Créances douteuses (cpt 416) – recouvrements sur ANV	1 455	1 368	1 395	1 706	1 835
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	0	88	132	71	327
= Total des créances locataires	1 999	2 000	2 138	2 805	3 232
Impayés sur quittancement OPH 15 (ratio Boléro B14)	11,1 %	10,9 %	11,2 %	14,2 %	16,0 %
Impayés sur quittancement médiane OPH	13,4 %	13,4 %	13,8 %	13,9 %	n.c.

Les impayés de loyers ont connu une importante dégradation depuis 2012.

La qualité des relations entretenues entre les deux partenaires n'a pas suffi à contenir le niveau des impayés en deçà de la médiane. Cette situation provient notamment de la part croissante des locataires en grandes difficultés en dépit de la politique de loyers bas et de l'effet dissuasif de l'action du Trésor Public sur les débiteurs.

Pour y faire face, l'OPH et le centre des finances publiques ont réalisé en 2013 une étude qui les a conduits à mettre en place une nouvelle procédure formalisée. Celle-ci, actée au cours de la réunion du CA du 15 avril 2014, s'articule autour des deux axes suivants :

<sup>11</sup> Accompagnement social lié au logement

- la réduction des délais d'intervention par rapport au processus préexistant et le recours rapide à des plans d'apurement ;
- la nomination d'un régisseur de recettes titulaire pour l'encaissement des loyers et des charges sur l'ensemble du patrimoine ainsi que de deux régisseurs suppléants au sein de Logisens.

La même délibération du CA prévoit que ce nouveau dispositif fasse l'objet d'une évaluation quelques mois après sa mise en place. Celle-ci n'avait pas encore eu lieu au moment du contrôle. Ces mesures semblent toutefois avoir d'ores et déjà permis de stabiliser le volume des créances locatives sur l'exercice 2015, selon les indications apportées par l'office en réponse aux observations provisoires.

Depuis lors, le CA du 20 juin 2016 a complété ces mesures par la présentation trimestrielle d'admissions en non-valeur au CA et la mise à disposition d'un agent de l'office auprès du centre des finances publiques d'Aurillac Banlieue chargé du recouvrement. L'office prévoit également de renforcer ses actions en phase précontentieuse de détection précoce de l'impayé et de mettre en place des actions pédagogiques à l'attention des locataires partants confrontés à des travaux importants de remise en état (ateliers d' « auto-réhabilitation » notamment) pour éviter la constitution de dettes importantes.

### **3.5 CONCLUSION**

L'office s'implique bien dans le logement des ménages prioritaires. Le caractère détendu de son territoire permet une grande célérité dans le traitement des attributions qui concernent principalement des demandes récentes. L'efficacité de sa gestion de proximité procure une qualité de service satisfaisante aux locataires, qui ont une bonne perception de leur logement et des supports de communication de l'office.

Le niveau élevé des créances locatives impayées, conjuguée à leur nette dégradation depuis 2013, est préoccupant. En 2014, l'office a mis en place, avec le centre des finances publiques, une nouvelle procédure formalisée ainsi que des régies de recettes dans l'objectif d'améliorer la réactivité des services. Les mesures prises ont permis de stabiliser la situation en 2015. Leur évaluation, qui reste à conduire, devrait permettre de définir les actions complémentaires à mettre en place, que l'office a initiées en 2016.

## **4. STRATEGIE PATRIMONIALE**

### **4.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Le plan stratégique patrimonial (PSP), approuvé par le CA du 23 juin 2010, définit les orientations stratégiques de Logisens pour 10 ans (2010-2020). Il dresse un diagnostic du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2009 au terme duquel l'attractivité et l'état technique des logements sont jugés globalement bons. Le PSP a été actualisé fin 2014 pour prendre en considération les évolutions réglementaires et conjoncturelles. Les orientations stratégiques sont déclinées au travers des axes suivants :

- un développement de l'offre (construction neuve et acquisition-amélioration) de 45 logements par an qui se répartissent en 30 Plus et 15 Plai, pour un montant prévisionnel estimé à 51 750 k€ sur la durée du PSP, nécessitant l'apport de 6 210 k€ de fonds propres (12 % du financement) ;

- la réhabilitation et l'amélioration de 2 594 logements, soit 70 % du patrimoine, pour un montant prévisionnel estimé à 17 700 k€, nécessitant 7 080 k€ de fonds propres (40 % du financement). Les actions envisagées portent sur l'amélioration thermique des bâtiments (43 % des opérations), la résidentialisation (37 %), la mise en sécurité du parc (16 %), l'accessibilité ou l'adaptation au vieillissement (4 %) ;
- la vente aux locataires de 5 logements par an, pour une plus-value comptable de 150 k€ annuelle ;
- la démolition envisagée de certains groupes (42 logements ont été identifiés à Aurillac, Montsalvy et Riom-es Montagne), pour un coût global en cours de chiffrage au moment du contrôle. Aucune démolition n'avait eu lieu au 31 décembre 2015.

## 4.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 4.2.1 Offre nouvelle

L'office a produit 332 logements familiaux en 5 ans (2010-2014), soit 66 en moyenne annuelle (18 PLAI, 46 Plus et 2 PLS). Ce développement a été réparti sur 44 opérations d'une taille moyenne de 8 logements.

Les objectifs de production inscrits dans la Cus prévoient le financement et la mise en service de 45 logements par an jusqu'à fin 2017 avec une proportion de 30 % de PLAI. Les trois-quarts des logements doivent être mis en service dans l'agglomération d'Aurillac (notamment sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU<sup>12</sup>, Arpajon sur Cère et Ytrac), et le quart restant essentiellement à Saint-Flour, Murat et Ydes. Sur les trois premières années de la convention (2011-2013), les objectifs ont été largement atteints en termes de dépôts de dossiers de financement et de mises en service.

### 4.2.2 Réhabilitations

Jusqu'à la réorganisation intervenue début 2015, toutes les opérations de réhabilitation étaient gérées par le service gestion du patrimoine – services techniques. Le montage des opérations était assuré par le responsable du service assisté par trois responsables de secteurs. Depuis la nouvelle organisation, les opérations de réhabilitation d'envergure sont suivies par le service Maîtrise d'Ouvrage au sein de la direction du développement (DDMOA). Deux axes majeurs ont sous-tendu la politique d'amélioration du parc :

- maintenir l'attractivité à partir d'actions sur le confort et le remplacement des équipements ;
- améliorer les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants dans une optique de développement durable.

L'effort de réhabilitation est soutenu : 400 logements répartis sur une douzaine d'opérations ont fait l'objet, en moyenne annuelle, d'un ordre de service en vue de leur réhabilitation ou de leur amélioration.

Réhabilitations de logements au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Nombre de logements améliorés (OS)	544	132	712	416	216	404
Nombre d'opérations	10	13	9	16	14	12
Montant investissement en k€ TTC	1 576	406	1 122	729	1 893	1 145

<sup>12</sup> loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

## 4.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

### 4.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'organisation de l'équipe de développement de l'office (deux monteurs d'opérations et deux techniciens) n'appelle pas de remarque. La recherche foncière est assurée par le directeur général ou, plus accessoirement, par les agents de la DDMOA grâce à leurs contacts avec les élus, notaires et différents partenaires. Des sollicitations spontanées émanent également de communes souhaitant accroître et diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité approfondie en fonction de la localisation, de la demande et de l'offre existante, l'office ne souhaitant pas déséquilibrer un marché locatif fortement détendu, notamment en secteur rural.

Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière. Le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier. Ce dernier est étudié au moyen de deux logiciels de calcul d'équilibre financier d'opérations de construction. Les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations sont conformes à la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur.

### 4.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction sont suivis de manière précise au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet et une information du CA est systématiquement effectuée. Logisens a participé à l'étude sur les prix de revient des logements neufs en Auvergne<sup>13</sup> initiée par la cellule économique régionale d'Auvergne (CERC). Cette dernière visait à quantifier les évolutions des coûts de construction de 2005 à 2013. Pour ce faire, elle a associé les bailleurs sociaux des quatre départements auvergnats, les promoteurs privés et les constructeurs de maisons individuelles. Pour le département du Cantal, 39 opérations représentant 81 logements sociaux ont été analysées.

Les principaux enseignements de l'étude sont les suivants :

- la hausse globale des coûts de production en Auvergne a atteint 40% de 2004 à 2011, à l'exception du Cantal où les coûts sont stables ;
- le bâti a représenté entre 78 % et 86 % du prix de revient ;
- le gros œuvre, le second œuvre et les lots techniques ont représenté 92% du prix du bâti et les postes qui ont le plus augmenté sont les VRD, le terrassement/nivellement et les fondations spéciales (ces trois derniers postes représentent que 8 % du bâti) ;
- à l'échelle de l'Auvergne, les coûts moyens sur l'année 2011 ont été proches de 1 640 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable avec des écarts importants entre départements : le Cantal est le département où les coûts sont les moins élevés (1 325 € HT/m<sup>2</sup> dans le Cantal, 1 790 € HT/m<sup>2</sup> en Haute-Loire)

L'étude de trois opérations locatives de construction neuve et d'une opération PSLA réalisées par l'office du Cantal en 2015 a montré des coûts variant de 1 593 € TTC/m<sup>2</sup> (opération Centre Bourg à Naucelles) à 1 878 € TTC/m<sup>2</sup> (opération PSLA à Verniols), soit un coût au logement allant de 121 765 à 169 500 € TTC. Leur coût moyen de 1 689 € TTC au m<sup>2</sup> de surface habitable en 2015 confirme le caractère moins onéreux des opérations cantaliennes ressortant de l'étude du CERC.

---

<sup>13</sup> Etude CERC/Kurt Salmon avril 2015



Opération	Nb logements	Prix de revient TTC	Sub-vention	Emprunts	Fonds propres	Prix de revient au logement	Prix de revient au m <sup>2</sup> de SH
Verniols (2 Plus)	2	330 k€	0 %	90,9 %	9,1 %	165 k€	1 821 €
Centre Bourg Naucelles (2 Plus)	2	220 k€	0 %	86,4 %	13,6 %	110 k€	1 593 €
Avenue Milhaud (12 Plus 5 Plai)	17	2 070 k€	1 %	86,7 %	12,3 %	122 k€	1 652 €
Verniols (4 PSLA)	4	678 k€	0 %	98,8 %	1,2 %	170 k€	1 878 €

## 4.4 MAINTENANCE DU PARC

### 4.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance est articulée au PSP et est déclinée dans un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants sont recensés, puis synthétisés par le service gestion du patrimoine et classés par priorité. La maintenance et l'entretien s'efforcent d'être très réactifs. Dès qu'un problème est repéré, il fait l'objet d'un suivi, avec un traitement immédiat si sa nature le justifie, ou d'une inscription dans le plan d'entretien. L'objectif est d'empêcher une dégradation du bâti qui générerait des coûts d'interventions plus conséquents et de maintenir le patrimoine dans un état satisfaisant à des coûts maîtrisés.

Bien que le coût de maintenance au logement soit inférieur à la médiane des OPH (cf. § 6.2.1.3.), il est adapté à l'état global du patrimoine et s'est révélé 30 % supérieur aux engagements contractualisés dans la Cus pour les quatre premières années de la convention.

En € HT par an et par logement	Objectifs Cus	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Travaux de maintenance (entretien courant et gros entretien)	280	356	354	374	376	365

L'office mène des actions en faveur des locataires âgés et en situation de handicap. Les demandes des locataires pour des travaux d'aménagement de leur logement sont traitées en collaboration avec différents partenaires. Chaque année, 15 logements font l'objet de travaux spécifiques. Les logements traités sont identifiés dans la base locative, ce qui permet une connaissance de l'état du patrimoine en matière d'accessibilité et d'adaptation des logements.

Plus généralement, l'office a procédé dans son plan stratégique de patrimoine à une cartographie des logements adaptables au handicap et au vieillissement : 983 logements ont été identifiés dont 716 sont d'ores et déjà adaptés (514 sur la Caba et 202 pour le reste du département).

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération d'Aurillac et en secteur diffus (Salers, Saint Martin Valmeroux etc.) a montré un parc particulièrement bien entretenu. Aucun retard manifeste d'entretien n'a été constaté. Les réhabilitations récemment mises en service (cité de la Jordanne et cité Pierre Marty à Aurillac) apparaissent de grande qualité, tout comme les opérations neuves.

### 4.4.2 Exploitation du patrimoine

Les obligations en matière d'amiante sont respectées et les diagnostics sont consultables sur demande. Les dossiers techniques amiante (DTA), obligatoires pour toutes parties communes intérieures d'immeubles collectifs dont le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997, ont été réalisés en 2013 et 2014 (2 580 logements). Les évolutions réglementaires ayant étendu le cadre des DTA aux parties extérieures de l'immeuble, leurs mises à jour doivent être effectuées avant le 1er février 2021, sauf dans le cas de travaux programmés où la mise à jour doit être immédiate. Les dossiers amiante sur parties privatives (DAPP) ont été réalisés à l'occasion des états des lieux

sortants dans le cadre d'un marché à bons de commande. En réponse aux observations provisoires, l'office indique avoir effectué les derniers DAPP manquants au premier semestre 2016.

Le contrôle technique du parc d'ascenseurs (33 appareils en septembre 2015) a été réalisé selon les conditions imposées par le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 en 2014. Conformément aux dispositions des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH, la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'ensemble des appareils et leur suivi toutes les 6 semaines est assuré dans le cadre d'un marché d'entretien renouvelé début 2015 pour une durée de quatre ans.

L'ensemble des 887 chaudières individuelles à gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien. Renouvelé en 2012 pour une durée de quatre ans, le contrat prévoit une clause d'intervention 7 jours sur 7. Le suivi est rigoureux, le taux de pénétration constaté, supérieur à 90 % en 2014, est satisfaisant, quoique perfectible.

Les détecteurs de fumées (DAAF) sont en cours d'installation. Au moment du contrôle, 75 % des logements étaient équipés (environ 2 500 logements), l'objectif étant d'équiper l'ensemble du parc avant la fin de l'année 2015.

## 4.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La politique de vente de patrimoine, qui a été validée en 2004 par le CA, était limitée aux logements individuels (de plus de dix ans) afin d'éviter les problèmes de copropriétés. Pour prévenir tout risque de spéculation, les locataires devaient avoir résidé au minimum trois ans dans le logement avant de se porter acquéreurs. Cette politique très ciblée n'ayant donné que peu de résultats (dix ventes réalisées de 2004 à 2009), le CA a décidé de réorienter la politique de ventes : l'obligation de résidence de trois ans a été supprimée par une décision du 27 octobre 2009 et l'ouverture à la vente du patrimoine collectif actée par des décisions des 27 octobre 2011 et 19 septembre 2013. Quatre groupes de 289 logements collectifs ont été mis en commercialisation<sup>14</sup>). A ce jour, aucun logement collectif n'a été vendu.

Le tableau ci-dessous présente le bilan des ventes réalisées depuis cinq ans :

<b>Les ventes de logements</b> au 31/12/N	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>moyenne</b>
Nombre de logements vendus	7	7	3	3	4	5
Prix de vente moyen (en k€)	69,4	78,5	78,3	97,8	86,7	82,1
Plus-value de cession (en k€)	247	248	106	123	184	182

La procédure de vente n'appelle pas de remarque : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine, et le CA délibère annuellement sur la politique de vente. L'information des locataires sur les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles).

Afin de dynamiser l'activité et de toucher un public plus vaste, l'ouverture d'une agence au centre-ville d'Aurillac destinée aux ventes (commercialisation des opérations de construction dans le cadre du PSLA ou d'autres opérations d'accession sociale et vente HLM) a été décidée lors du CA du 18 février 2014. Deux agents y sont affectés à plein temps. Au-delà de leur activité vente et accession, ils renseignent les éventuels demandeurs de logements en les orientant vers le service concerné du siège. Ils ont également vocation à assurer l'activité de syndic pour les futures copropriétés.

<sup>14</sup> Cité de la Jordanne, cité Terrisse, cité 75 rue de Marmiesse à Aurillac et cité de Massebau à Murat

Ce nouveau service, dont le coût annuel (frais de personnel et location principalement) dépasse légèrement les 100 k€, devra faire l'objet d'une évaluation afin de d'apprécier les bénéfices retirés au regard des dépenses engagées.

## 4.6 AUTRES ACTIVITES

### 4.6.1 Accession sociale

Malgré l'échec relatif de la première opération PSLA lancée en 2006 à Jussac (10 PSLA dans le cadre d'une opération mixte), où cinq pavillons initialement prévus pour l'accession avaient dû être finalement affectés au parc locatif faute de preneurs, l'office a décidé de relancer ce type de produits afin de diversifier son offre. Six projets représentant 27 logements sont actuellement en cours à des stades d'avancement variables. Aucune opération n'a été livrée à ce jour.

Opérations PSLA en cours	localisation	Nombre de logements	Type	Date de livraison	Avancement	Réservations
Champ de Baral	Saint-Flour	12	individuel	2016	travaux	8
Les terrasses de Tronquières	Aurillac	4	collectif	2016	commercialisation,	2
Hameau de Verniols	Naucelles	2	individuel	2016	travaux	1
Eco-lotissement de Prunet	Prunet	3	individuel	Fin 2016	commercialisation	0
Eco-hameau de Cantagrel I	Naucelles	4	individuel	Fin 2017	définition	0
Eco-hameau de Cantagrel I	Naucelles	2	individuel	Fin 2017	définition	0

La vérification des ressources des 11 ménages ayant réservé un logement n'appelle pas de remarque : toutes se situent en deçà (de 15 à 70 %) des plafonds PSLA réglementaires.

Les prix de vente s'échelonnent de 77 k€ TTC pour un logement collectif de type II à 175 k€ pour un logement de type V individuel. Ils n'excèdent pas les plafonds prévus à l'article R. 331-76-5-1 du CCH.

### 4.6.2 Prestations de services aux collectivités locales

Les prestations de service effectuées pour les collectivités locales (AMO, études d'aménagement) permettent à Logisens de promouvoir son savoir-faire et de faciliter la réalisation d'opérations mixtes associant des lots libres, de l'accession sociale et des logements locatifs. Diverses opérations de multiples ruraux (commerces et services au rez-de-chaussée, logements sociaux à l'étage) ont été menées dans des bourgs ruraux (Lafeuillade en Vézère, Loubaresse, Reilhac). La revente de terrains viabilisés à des opérateurs privés permet de faciliter l'équilibre financier des opérations propres à l'office (exemple de l'opération mixte de Verniols à Naucelles).

Si le chiffre d'affaires généré par ces prestations est marginal (160,2 k€ en 2014, 172,7 k€ en 2013), il permet de conserver en interne des compétences clé dans un domaine stratégique pour les collectivités.

## 4.7 CONCLUSION

Le parc de l'office est bien entretenu. Son plan stratégique de patrimoine pour la période 2010-2020 a été actualisé fin 2014 et répond aux besoins du territoire et du parc. Il comprend notamment le développement de 45 logements par an, la réhabilitation et l'amélioration de 70 % des logements en matière d'accessibilité, thermique et de mise en sécurité, ainsi que la démolition de 42 logements et la vente de 5 logements par an. En dehors de la politique de cession, l'office a bien avancé dans l'exécution de son PSP. Sur la période 2010-2014, ces objectifs ont été dépassés pour la production

d'offre nouvelle (66 logements par an), et le programme de réhabilitation est bien engagé. Logisens a réalisé l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires de ses bâtiments. L'office complète son activité à titre accessoire par des opérations d'accession sociale en PSLA et des prestations d'aménagement pour les collectivités locales. Sa maîtrise d'ouvrage est bien structurée.

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'Office Public de l'Habitat du Cantal applique les règles de la comptabilité publique. Le Centre des Finances Publiques dont il relève dispose de trois agents partiellement affectés à la gestion de l'office (2,5 ETP). Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2014, l'office a par ailleurs mis à disposition du centre des finances publiques un agent chargé du recouvrement.

Les relations entre le comptable public et l'ordonnateur ont été formalisées par une première charte de partenariat signée en 2010 et portant sur la période 2010-2012 qui contractualise les engagements des deux partenaires autour de quatre axes majeurs. Elle a été renouvelée et enrichie en 2013 pour trois ans. L'étroite collaboration entretenue entre les deux partenaires est de nature à assurer une gestion rigoureuse.

Le service financier et comptable de l'office est composé de sept agents à temps plein dont la responsable du service, son adjoint, quatre assistants opérationnels et un agent chargé du recouvrement détaché auprès du comptable public depuis novembre 2014.

La tenue de la comptabilité de l'office appelle aux remarques suivantes :

- Par délibération du CA en date du 19 septembre 2013, Logisens a décidé de mettre en place, à titre expérimental, un « service entretien » chargé de réaliser des petits travaux en interne (réfection de cages d'escalier, remise en état suite à sinistre ou à état des lieux, enlèvement des encombrants, etc.). Bien que disposant d'une comptabilité analytique identifiant cette activité, l'office n'a pas renseigné correctement l'annexe « maintenance du patrimoine locatif » prévue par l'instruction comptable M31 applicable aux OPH à comptabilité publique.
- Sur l'état récapitulatif des dettes financières, les emprunts à court terme souscrits en 2011, 2012 et 2013 pour le préfinancement de sept opérations d'investissement auraient dû être inscrits sur la ligne 2.1 « Opérations locatives (crédit-relais – avances) » et non pas globalisés en 2.21 « Opérations locatives (financements définitifs) ».

L'analyse des fiches de situation financière et comptable relatives à l'exercice 2014 avait montré que plusieurs opérations d'investissement apparaissaient sur-financées.

Sur sept opérations, l'office avait en effet levé davantage de fonds que nécessaire. Il s'agissait de :

- cinq opérations d'amélioration terminées et soldées présentant une situation de trésorerie au 31 décembre 2014 largement positive (comprise dans une fourchette variant de 3,5 k€ à 106,3 k€), avec, de surcroît, pour certaines d'entre elles, un reste à comptabiliser important ;
- une opération d'amélioration terminée avec une situation de trésorerie au 31 décembre 2014 avec un excédent de trésorerie de 284,9 k€ ;

- une opération de changement de composants terminée avec un excédent de trésorerie au 31 décembre 2014 de 33,7 k€.

Il avait été rappelé à l'office qu'en application du contrat de prêt, « *l'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt à concurrence de l'excédent constaté lorsque le montant total de financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération* ». Le défaut de projection des prévisions à terminaison des opérations n'avait pas permis au conseil d'administration de l'office de se prononcer en toute connaissance de cause sur le niveau des investissements et sur les modalités de leur financement.

En réponse observations provisoires, l'office précise que le sur-financement des 5 premières opérations susmentionnées n'étaient qu'apparences, celles-ci ayant été présentées par erreur comme soldées. Il indique avoir procédé à la régularisation des fiches des opérations concernées et s'engage à mettre en place, d'ici fin 2016, une fiche de procédure permettant d'éviter le renouvellement de ces erreurs et de mieux maîtriser les modalités d'achèvement des opérations.

Le rapport annuel d'activité présenté au conseil d'administration de l'office ne mentionne pas le ratio d'autofinancement net tel que défini par le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et son arrêté du 10 décembre 2014 [article R 423-9 du CCH]. Ces textes réglementaires prévoient le calcul d'un ratio d'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4 du CCH. Ce ratio, qui doit figurer dans le rapport annuel d'activité prévu à l'article R. 423-24 du CCH, n'a pas été présenté aux membres du CA par l'organisme.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Le ratio d'autofinancement net tel que prévu par l'arrêté du 10 décembre 2014 (autofinancement net rapporté aux comptes 70 et 76) s'élève à 18,0 % en 2014. Outre le chiffre d'affaires de l'organisme, il intègre au dénominateur les produits financiers.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

### 5.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	8	- 11	0	0	0
+ Marge sur prêts	0	0	0	0	0
+ Loyers	13 874	14 221	14 662	15 097	15 599
- Coût de gestion hors entretien	- 2 125	- 3 312	- 3 366	- 3 602	- 3 348
- Entretien courant	- 194	- 225	- 305	- 250	- 216
- Gros entretien (GE)	- 1 056	- 1 053	- 1 324	- 1 573	- 1 231
- TFPB	- 1 658	- 1 707	- 1 730	- 1 870	- 1 918
+ Flux financier	248	280	280	224	156
+ Flux exceptionnel	2	256	47	289	244
+ Autres produits d'exploitation	594	607	871	955	809
- Pertes créances irrécouvrables	0	- 88	- 132	- 71	- 327
- Intérêts opérations locatives	- 2 793	- 2 839	- 3 027	- 2 966	- 2 643
- Remboursements d'emprunts locatifs	- 4 555	- 3 886	- 3 523	- 18 279	- 4 051
<i>Remboursements d'emprunts locatifs hors emprunts de CT</i>				- 2 229	
<b>= Autofinancement net<sup>16</sup></b>	<b>2 346</b>	<b>2 242</b>	<b>2 454</b>	<b>- 12 046</b>	<b>3 074</b>
<i>Autofinancement net corrigé par la déduction des remboursements d'emprunts à court terme</i>				4 004	
% du chiffre d'affaires	16,32 %	15,32 %	16,55 %	- 77,23 %	19,11 %
<i>% du chiffre d'affaires corrigé</i>				25,67 %	
<i>Chiffre d'affaires (PM)</i>	<i>14 382</i>	<i>14 635</i>	<i>14 824</i>	<i>15 596</i>	<i>16 082</i>

Le chiffre d'affaires de l'OPH, qui est constitué à hauteur de 97 % par la masse des loyers perçus, a progressé de 11,8 % sur la période étudiée. Il atteint 16,1 M€ en 2014 contre 14,4 M€ en 2010.

En dehors de l'exercice 2013, l'office dégage un haut niveau d'autofinancement net, proche du seuil de 20 % du chiffre d'affaires en 2014. La situation particulière de l'exercice 2013, où l'autofinancement net ressort à -12 M€, provient du remboursement de 16 M€ sur cet exercice d'emprunts à court terme souscrits en 2011 et en 2012 pour le préfinancement de sept opérations d'investissement. Corrigés à cet élément exceptionnel les remboursements d'emprunts locatifs sur ce même exercice s'élèvent à 2,2 M€ et l'autofinancement net à 4,0 M€, soit 25,7 % du chiffre d'affaires. La performance d'exploitation de l'office en 2013 est donc cohérente avec le reste de la période.

Avec 3 585 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés (hors résidences sociales) est inférieur tant à la médiane nationale de l'ensemble des OPH (3 670 €) qu'à la médiane nationale des organismes HLM dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements : 3 860 € en 2013).

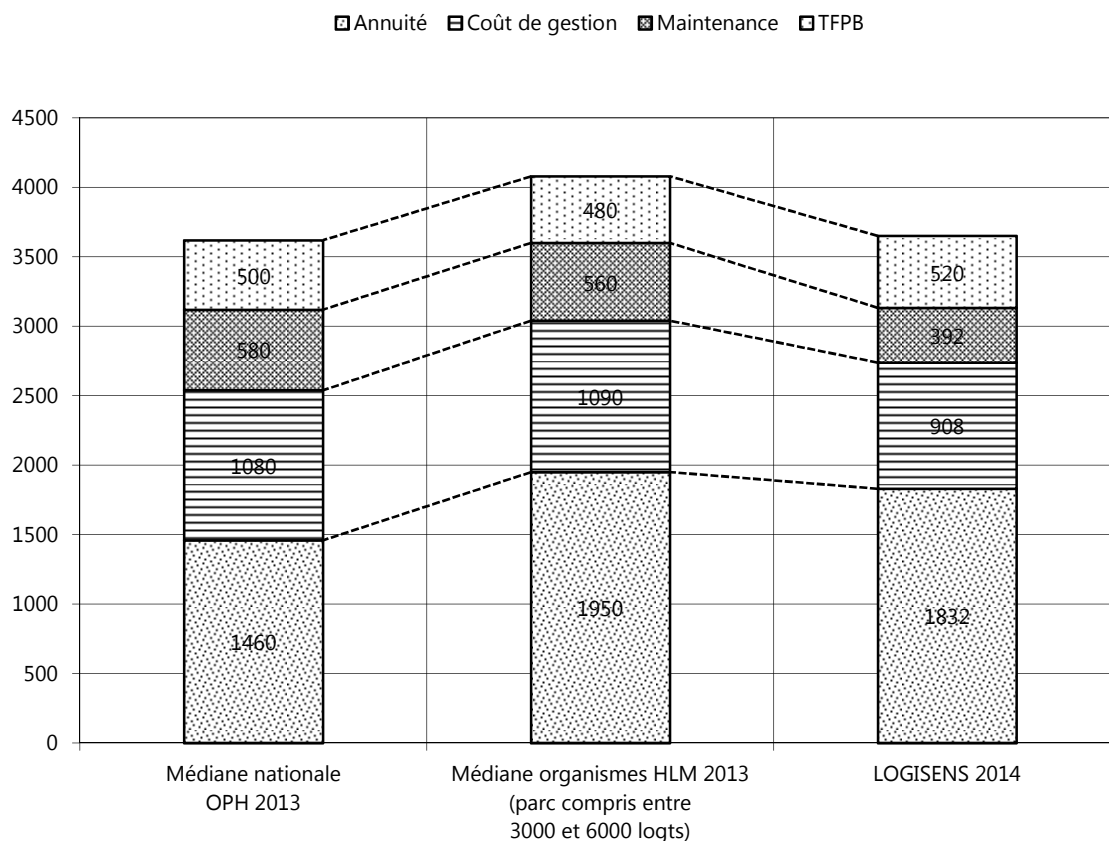
Les produits financiers, qui représentent une moyenne de 241 k€ sur la période considérée, soit 1,6 % des loyers, ont un impact négligeable sur la rentabilité de l'office. En 2014, ils sont voisins de la médiane 2013 des OPH (1,0 % des loyers).

Le flux exceptionnel a évolué de façon erratique. Il a atteint son niveau le plus élevé en 2013, année où l'on décompte plus de 338 k€ de mandats annulés sur exercices antérieurs.

<sup>16</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 emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Les autres produits d'exploitation représentent une moyenne de 767 k€ sur la période. En 2014, ils proviennent essentiellement des frais financiers externes liés à la production immobilisée (302 k€), de produits de prestations de services (160 k€), du produit des activités annexes (92 k€) et de subventions pour travaux de gros entretien (135 k€).

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent dans le graphique ci-dessous (postes de charges en euros par logement) qui situe Logisens au regard de la médiane des OPH.



### 5.2.1.1 Charges financières

L'évolution de l'annuité locative est présentée dans le tableau ci-dessous :

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Annuité locative / loyers Logisens	53,1 %	47,7 %	45,0 %	140,8 %	43,3 %
Annuité locative / logement géré Logisens	2 120	1 914	1 849	5 858	1 832
Annuité locative / logement géré médiane OPH	1 360	1 461	1 513	1 460	nc

Exception faite de l'année 2013 (cf. § 6.2.1), l'annuité locative rapportée aux loyers a diminué sur la période analysée. Cette tendance s'explique notamment par la renégociation de sa dette en 2010, qui a conduit au réaménagement de 231 emprunts pour un encours total de 34,8 M€.

### 5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion hors entretien courant est présentée dans le tableau ci-dessous

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Coût de gestion hors entretien / logement géré	610 €	935 €	944 €	993 €	908 €
Coût de gestion / loyers	15,3 %	23,3 %	23,0 %	23,9 %	21,5 %
Médiane nationale OPH	26,6 %	27,8 %	27,9 %	27,1 %	nc

Sur l'ensemble de la période étudiée, le coût de gestion rapporté aux loyers est largement inférieur à la médiane des OPH. Cet indicateur met en évidence l'efficacité de la gestion de l'office.

#### 5.2.1.2.1 Frais généraux

Si les frais généraux sont globalement maîtrisés, certains postes ont connu de fortes hausses :

- suite au renouvellement de divers contrats, les primes d'assurance sont passées de 196 k€ à 329 k€ en cinq ans, soit une augmentation de près de 68 % ;
- les frais de publicité, publications et relations publiques comptabilisés au compte 623 ont triplé sur la période, passant de 14,3 k€ à 47,0 k€ ;
- les frais de déplacements, missions et réceptions ont augmenté de plus de 69 %, passant de 17,6 k€ en 2010 à 29,9 k€ en 2014 ;
- les autres services extérieurs ont connu une évolution erratique comprise entre 198 k€ et 1 095 k€, en fonction du volume annuel des cotisations CGLLS versées par l'office sur les exercices 2011 à 2013 (996 k€ en 2011 ; 653 k€ en 2012 ; 610 k€ en 2013 ; 136 k€ en 2014).

#### 5.2.1.2.2 Charges de personnel

Bien que très inférieurs à la médiane nationale des OPH qui se situe à 770 € par logement en 2013, les frais de personnel de Logisens (568 € par logement en 2014) ont progressé de plus de 47 % sur la période. Ils sont passés en effet de 1 425 k€ en 2010 à 2 097 k€ en 2014. Cette situation s'explique notamment par l'évolution de l'effectif de l'organisme qui est passé de 58 ETP en 2010 à 62,4 ETP en 2014.

#### 5.2.1.3 Maintenance

Avec une moyenne de 414 € par logement sur l'ensemble de la période étudiée, l'effort de maintenance déployé par l'office se situe à un niveau nettement inférieur au volume généralement constaté (médiane des OPH sur 2010-2012 : 558 € par logement). Cette situation s'explique par un patrimoine peu âgé et qui a toujours fait l'objet d'un entretien régulier (cf. § 4.1.1).

#### 5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2014, la TFPB s'est élevée à 1,9 M€, soit 520 € par logement géré, un niveau légèrement supérieur à la médiane des OPH (500 € en 2013). Cette charge incompressible a absorbé 12,3 % des loyers, ce qui situe l'office au niveau de la médiane nationale. Elle a augmenté de 15,7 % sur la période, alors que le nombre de logements assujettis n'a simultanément progressé que de 7,2 % (3 535 logements assujettis en 2014 contre 3 297 en 2010).

### 5.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	1 626	1 997	1 505	1 615	1 974
dont part des plus-values de cessions	247	288	106	437	253

Les plus-values de cession, essentiellement générées par la vente de patrimoine, représentent une moyenne annuelle de 266 k€. En 2013 et 2014, les produits de cessions d'éléments d'actif ont atteint



leur plus haut niveau avec respectivement 658 k€ et 668 k€, et la moyenne sur cinq ans s'est élevée à 319 k€.

En 2014, le résultat a été abondé par une importante reprise sur provisions pour dépréciation des créances (327 k€), correspondant d'un volume identique d'admissions en non-valeur.

### 5.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-dessous fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	28 735	31 155	32 755	35 323	37 360
+ Provisions pour risques et charges	1 446	1 519	1 501	1 584	1 749
<i>Dont PGE</i>	<i>1 263</i>	<i>1 344</i>	<i>1 315</i>	<i>1 355</i>	<i>1 169</i>
+ Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	80 005	84 903	90 130	95 266	100 448
+ Dettes financières	95 121	94 483	108 070	112 376	116 252
- Actif immobilisé brut	192 053	201 333	216 321	229 202	239 154
<b>= Fonds de Roulement Net Global (A)</b>	<b>13 254</b>	<b>10 726</b>	<b>16 136</b>	<b>15 346</b>	<b>16 655</b>
FRNG à terminaison des opérations <sup>17</sup>					9 113
Stocks (toutes natures)	266	0	0	620	673
+ Autres actifs d'exploitation	3 577	3 833	3 878	5 044	5 414
- Provisions d'actif circulant	1 323	1 225	1 266	1 558	1 714
- Dettes d'exploitation	1 484	1 509	1 298	1 837	1 904
<b>= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>1 037</b>	<b>1 099</b>	<b>1 314</b>	<b>2 269</b>	<b>2 470</b>
+ Créances diverses	17	71	177	33	117
- Dettes diverses	1 547	1 488	1 833	1 273	1 325
<b>= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)</b>	<b>- 493</b>	<b>- 318</b>	<b>- 342</b>	<b>- 1 029</b>	<b>- 1262</b>
<b>Trésorerie nette (A – B)</b>	<b>13 747</b>	<b>11 045</b>	<b>16 477</b>	<b>14 317</b>	<b>15 393</b>

#### 5.2.3.1 Fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global de l'office (FRNG), exprimé en mois de dépenses, affiche une relative stabilité sur la période analysée. Au 31 décembre 2014, il représente 6,75 mois de dépenses, ce qui situe l'OPH bien au-delà de la médiane nationale qui s'élève à 3,7 mois en 2013.

La hausse constatée en fin de période s'explique par la progression constante des capitaux propres (+ 30 % en cinq ans), des amortissements et provisions (+ 26 %) et des dettes financières (+ 25 %), soit une augmentation totale des ressources de long terme de l'office de plus de 24 %. Simultanément, l'actif immobilisé brut s'est accru dans les mêmes proportions (25 %).

Le renforcement substantiel des capitaux propres constaté sur la période provient de l'intégration en haut de bilan d'un résultat net toujours positif (1,7 M€ en moyenne sur cinq ans) et de la progression des subventions d'investissement dont a bénéficié l'OPH (+ 11,4 % en cinq ans).

<sup>17</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

### 5.2.3.2 Montant de la dette et niveau d'indépendance financière

L'office doit composer avec un haut niveau d'endettement hérité du passé, et qui s'est encore renforcé au cours des quatre dernières années. Toutefois, la situation apparaît bien maîtrisée et ne présente pas de risque à court terme.

Si l'endettement net a augmenté de 19,5 M€ (+ 24,0%) entre 2010 et 2014, il a en revanche légèrement diminué en proportion des capitaux propres, passant de 283% à 270% sur la même période. De même, le ratio de désendettement apparent, qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, est de 15,9 années en 2014 alors qu'il s'élevait à 17,7 années en 2011. L'office a donc un niveau d'endettement soutenable au regard tant de sa situation financière que de sa performance d'exploitation.

L'interprétation de l'indicateur d'indépendance financière, qui rapporte les ressources internes aux capitaux permanents, conduit aux mêmes conclusions. Le taux de 25,2%, qui est très nettement inférieur à la médiane des offices, reflète la fragilité passée de l'office, que les bons résultats dégagés depuis 2010 n'ont pas encore permis de corriger compte tenu des nouvelles dettes contractées pour financer l'effort d'investissement réalisé.

	2010	2011	2012	2013	2014
CAF en k€	7 097	6 314	6 091	6 329	7 230
Endettement net de la trésorerie en K€	81 374	83 438	91 593	98 059	100 849
Endettement net / Capitaux propre en %	283 %	268 %	280 %	278 %	270 %
Endettement net /Caf en nombre d'année	13,2	17,7	17,5	17,6	15,9

### 5.2.3.3 Fonds de roulement net global à terminaison

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable (FSFC) établies par l'office, le FRNG à terminaison des opérations ressort à 9,1 M€, soit 3,7 mois de dépenses moyennes. Cette dégradation est contenue et résulte de l'importance de l'activité de construction engagée par Logisens au cours des dernières années. La trésorerie à terminaison des opérations suit une courbe similaire à celle du FRNG : elle passe de 6,3 mois de dépenses au 31 décembre 2014 à 3,2 mois à terminaison.

### 5.2.3.4 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2009 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		<b>13 254</b>
Autofinancement retraité du remboursement anticipé de 2011 à 2014	+ 11 582	
Dépenses d'investissement	- 50 101	
Financements comptabilisés	59 992	
<b>Autofinancement disponible après investissements</b>	<b>21 473</b>	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	- 2 840	
Cessions d'actifs	2 201	
Remboursement anticipé d'emprunts (cessions...)	- 17 093	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-639	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>3 401</b>	<b>3 401</b>
<b>Fonds de roulement fin 2014</b>		<b>16 655</b>

Sur la période considérée, les dépenses d'investissement (50,1 M€) et les remboursements anticipés d'emprunts (20,0 M€) ont été largement couverts par les financements comptabilisés (60,0 M€). L'office dégage un flux de trésorerie positif cumulé de 3,4 M€, qui lui permet de consolider d'autant le FRNG en fin de période.

### **5.2.3.5 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation**

Sur l'ensemble de la période, le cycle d'exploitation génère un besoin en financement croissant qui atteint 2,5 M€ en 2014. Cette situation résulte en grande partie de l'accroissement des créances locataires (+ 46 % en cinq ans) et du volume de subventions d'investissement à recevoir (+ 74 %).

Hors exploitation, le cycle génère des ressources annuelles qui s'élèvent en moyenne à 1,4 M€ sur la période. Ces ressources proviennent principalement du volume des intérêts courus non échus (936 k€ en moyenne) et dans une moindre mesure, des dettes diverses sur immobilisations (557 k€).

### **5.2.3.6 Trésorerie**

La trésorerie nette de l'office est stable et élevée sur la période analysée. Fin 2014, elle s'élève à 15,4 M€, soit 6,2 mois de dépenses moyennes pour une médiane nationale des OPH qui se situe à 3,1 mois en 2013. Elle est exclusivement placée sur livret A et compte au Trésor.

## **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

L'office procède régulièrement à la mise à jour de son analyse prospective via un outil informatique adapté. La dernière simulation en date porte sur la période 2015-2024. Les prévisions font l'objet de débats réguliers au sein du conseil d'administration, notamment à l'occasion de la présentation des orientations budgétaires pour l'exercice n+1.

L'office a retenu des hypothèses et des orientations stratégiques volontairement prudentes :

- offre nouvelle : financement de 45 logements par an (30 Plus et 15 Plai), soit 450 logements sur dix ans, conformément aux objectifs de la Cus, avec 12 % d'injection de fonds propres en moyenne par opération ; le coût moyen d'un logement de type III est estimé à 115 k€ ;
- renouvellement de composants : à hauteur de 1,8 M€ en 2015, de 2,1 M€ sur la période 2016-2018, puis de 0,75 M€ sur le reste de la période, moyennant le recours à 30 % de fonds propres ;
- cessions de patrimoine : quatre logements vendus par an en moyenne sur la période avec une plus-value par logement estimée à 30 k€ ;
- risques locatifs :
  - o taux de vacance estimé à 6 % en 2014, à 5,3 % en 2015, puis à 5 % à compter de 2016 ;
  - o taux d'impayés : 1,8 % en 2015, puis 2,0 % par an à compter de 2016<sup>18</sup> ;
- évolution des charges d'exploitation :
  - o frais de personnel : +1,5 % par an + inflation ;
  - o frais de gestion : + 0,5 % par an + inflation ;
  - o taxe foncière : + 3,0 % par an + inflation ;
  - o maintenance du patrimoine : 600 k€ en 2015, puis évolution à l'inflation ;
  - o gros entretien : base de 1 200 k€, puis évolution à l'ICC ;
  - o cotisations CGLLS et mutualisation : 300 k€ en 2015, puis 500 k€ à compter de 2016 ;

---

<sup>18</sup> Le taux d'impayés pris en compte dans l'analyse prévisionnelle prend en compte uniquement les créances douteuses.

- évolution des produits d'exploitation :
  - o loyers des logements : évolution selon l'IRL ;
  - o autres loyers : +1,0 % par an sur dix ans ;
  - o produits financiers : 120 k€ en 2015, puis 150 k€ par an à compter de 2016 ;
- annuités des emprunts : en hausse suivant l'évolution du taux du livret A ;
- hypothèses économiques : taux d'inflation et ICC à 1,5 % par an sur toute la période ; IRL à 1,0 % par an ; taux de rémunération du livret A à 1,0 % en 2015, 2,0 % en 2016, puis 2,25 % de 2017 à 2024.

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats obtenus sur la base des hypothèses précédemment décrites :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits courants	13 882	14 221	14 523	14 830	15 142	15 459	15 779	16 106	16 435	16 772
- Annuités emprunts	-5 527	-5 641	-5 866	-6 094	-6 254	-6 525	-6 588	-6 483	-6 588	-6 618
- TFPB	-1 920	-2 006	-2 097	-2 191	-2 290	-2 393	-2 500	-2 613	-2 730	-2 853
- Maintenance	-1 595	-1 619	-1 643	-1 668	-1 693	-1 718	-1 744	-1 770	-1 797	-1 824
- Autres charges nettes	-3 382	-3 710	-3 810	-3 912	-4 016	-4 124	-4 234	-4 348	-4 464	-4 583
<b>=Autofinancement net</b>	<b>1 458</b>	<b>1 245</b>	<b>1 107</b>	<b>965</b>	<b>889</b>	<b>699</b>	<b>713</b>	<b>892</b>	<b>856</b>	<b>894</b>
<i>% des loyers</i>	<i>10,5 %</i>	<i>8,8 %</i>	<i>7,6 %</i>	<i>6,5 %</i>	<i>5,9 %</i>	<i>4,5 %</i>	<i>4,5 %</i>	<i>5,5 %</i>	<i>5,2 %</i>	<i>5,3 %</i>
<b>Potentiel financier</b>	<b>10 366</b>	<b>10 364</b>	<b>10 209</b>	<b>9 972</b>	<b>10 056</b>	<b>9 973</b>	<b>9 897</b>	<b>9 994</b>	<b>10 049</b>	<b>10 134</b>

Compte tenu de l'accroissement régulier de l'annuité et de l'ensemble des charges auxquelles l'office devra faire face, la simulation effectuée prévoit un fléchissement de l'autofinancement net jusqu'en 2020, avant qu'il n'amorce une légère remontée pour se stabiliser autour de 5,0 % des loyers en fin de période.

Le potentiel financier, en revanche, reste relativement stable sur l'ensemble de la période en raison d'un volume d'investissement moindre en termes de réhabilitation (renouvellement de composants) à compter de 2019, ce qui permet de limiter la mobilisation de fonds propres.

Cette simulation, qui tient compte de perspectives de développement modérées et adaptées aux besoins du territoire d'intervention de l'office, apparaît cohérente avec sa situation financière actuelle. Elle montre toutefois que l'office doit rester vigilant dans la maîtrise des charges pour dégager des résultats en hausse, qui puissent couvrir l'augmentation prévisible de l'annuité de la dette. Il doit également s'attacher à conforter sa situation financière, désormais stabilisée, en se limitant strictement à la mise en œuvre des objectifs prévus au PSP.

## 5.4 CONCLUSION

L'office du Cantal doit composer avec un endettement historiquement élevé, qui est nettement supérieur à la médiane des offices en 2013 et qui représente 2,7 à 2,8 fois ses fonds propres sur l'ensemble de la période étudiée. La renégociation de la dette intervenue en 2010 a permis de ramener la charge de rehaussement en capital de la dette locative à un niveau nettement plus confortable. De plus, l'office a, en 2013, remplacé une dette à brève échéance qui, par son ampleur (16,1 M€), faisait courir un risque de liquidité, par des emprunts de plus longue maturité. L'office a profité de marges de manœuvre financières retrouvées pour accroître son effort d'investissement, mais également pour augmenter ses dépenses de personnes afin de structurer son encadrement, qui en avait besoin. Les coûts de gestion demeurent néanmoins faibles au regard de la médiane nationale des offices, ce qui reflète l'efficacité de l'organisme.

Pour l'avenir, l'office doit anticiper le relèvement progressif de l'annuité de la dette dans un contexte marqué par des perspectives de croissance très contraintes. Il doit donc continuer à contenir la hausse de ses frais de gestion et à faire preuve de sélectivité dans ses investissements.

## 6.ANNEXES

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

**RAISON SOCIALE :** OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CANTAL - LOGISENS

**SIÈGE SOCIAL :**

Adresse du siège :	10, rue Pierre Marty BP 10423	Téléphone : 0471482016
Code postal, Ville :	15004 AURILLAC cedex	Télécopie : 0471486289

**PRÉSIDENT :** Jean-Antoine MOINS

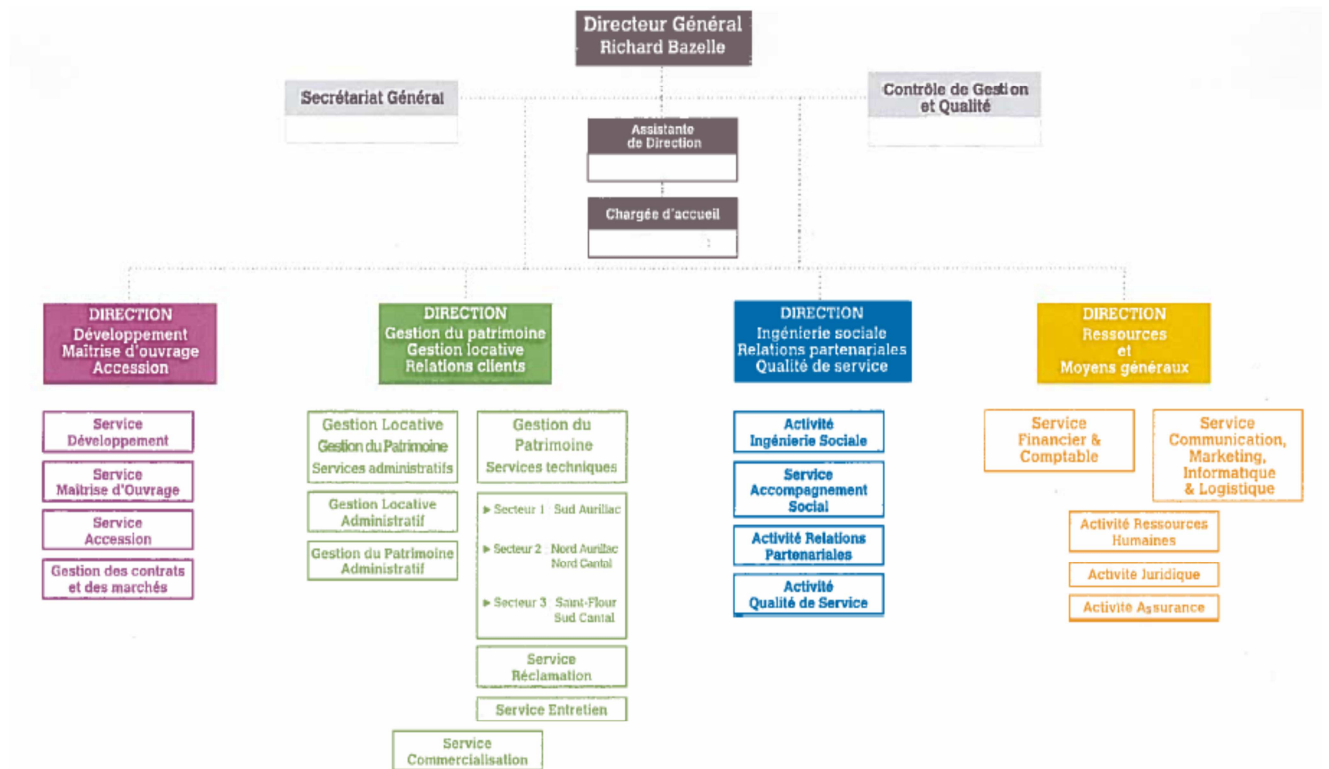
**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Richard BAZELLE

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :** Conseil Départemental du Cantal

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> au 01/05/2015			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-Antoine MOINS	Collectivité	Collectivité
Vice-président délégué	Bruno FAURE	Collectivité	Collectivité
	Aline HUGONNET	Collectivité	Collectivité
	Isabelle LANTUEJOL	Collectivité	Collectivité
	Josiane COSTES	Collectivité	Collectivité
	Didier ACHALME	Collectivité	Collectivité
	Michel ROUSSY	Collectivité	Personne qualifiée
	Gérard LEYMOINE	Collectivité	Personne qualifiée
	Daniel GARCENOT	Collectivité	Personne qualifiée
	Jean-Pierre RIEU	Collectivité	Personne qualifiée
	Robert CALDAYROUX	Collectivité	Personne qualifiée
	Marie-Thérèse SEGUY	Collectivité	Personne qualifiée
	Michèle CELARIE-DESCOEUR	Collectivité	Personne qualifiée
	Michelle CUSSAC	Association insertion	PACT du Cantal
	Marie FRAYSSE	UDAF	UDAF
	Elisabeth PUECH	CAF	CAF
	Jean-Pierre RIVALIER	Organismes collecteurs	LOGEHAB
	Christophe ODOUX	Organisations syndicales	CGC
	Alain MAILLARD	Organisations syndicales	FO
Représentants des locataires	Ginette FRESQUET	UFC Que Choisir	Retraitée
	Daniel GARCIA	CNL	Retraité
	Jean-Pierre ANDRIEU	INDECOSA CGT	Retraité
	Marguerite DUVAL	AFOC	Agent administratif
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

<b>EFFECTIFS DU PERSONNEL</b> au : 31/12/2014	Cadres :	10	Total administratif et technique : 44
	Employés :	34	
	Gardiens :	4	Effectif total :65
	Ouvriers régie :	17	

## 6.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



### 6.3 SIGLES UTILISES

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