



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SES RÉPONSES

OFFICE 66
(Pyrénées-Orientales)

Exercices 2013 et suivants

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| SYNTHÈSE..... | 5 |
| INTRODUCTION..... | 8 |
| 1. L'ENVIRONNEMENT DE L'OFFICE..... | 9 |
| 1.1. Le périmètre d'intervention | 9 |
| 1.2. Les documents cadrant l'activité de l'Office 66..... | 9 |
| 1.2.1. Le plan stratégique de patrimoine..... | 9 |
| 1.2.2. La convention d'utilité sociale 2011-2016 | 10 |
| 1.2.3. Les conventions intercommunales d'attribution des logements | 11 |
| 2. LA GOUVERNANCE | 12 |
| 2.1. Les compétences exercées | 12 |
| 2.2. Les instances de l'Office 66 | 13 |
| 2.2.1. Le conseil d'administration..... | 13 |
| 2.2.2. Le bureau | 14 |
| 2.2.3. Le directeur général | 14 |
| 2.2.4. Les commissions..... | 16 |
| 3. L'ORGANISATION DE L'OFFICE | 18 |
| 3.1. Le personnel..... | 18 |
| 3.1.1. La cartographie des effectifs..... | 19 |
| 3.1.2. La dualité de statuts | 20 |
| 3.1.3. La politique sociale | 21 |
| 3.2. La commande publique..... | 21 |
| 3.2.1. L'activité du service marchés publics..... | 21 |
| 3.2.2. La passation des marchés..... | 22 |
| 3.2.3. L'analyse des offres | 23 |
| 3.2.4. La signature du marché et ses suites | 23 |
| 3.2.5. L'exécution des marchés..... | 24 |
| 4. LA POLITIQUE PATRIMONIALE..... | 25 |
| 4.1. Le développement du patrimoine | 26 |
| 4.1.1. Les objectifs fixés dans la convention d'utilité sociale | 26 |
| 4.1.2. Les modes de production | 27 |
| 4.1.3. Le financement du développement | 27 |
| 4.2. La conservation du parc locatif..... | 28 |
| 4.2.1. Les travaux sur le patrimoine..... | 29 |
| 4.2.2. La maintenance (gros entretien et entretien courant)..... | 29 |
| 4.3. L'accession à la propriété | 30 |
| 4.3.1. Les ventes ponctuelles de logements aux locataires | 30 |
| 4.3.2. L'accession sociale à la propriété | 31 |
| 5. LA GESTION LOCATIVE..... | 32 |
| 5.1. Le conventionnement et la réservation des logements | 32 |
| 5.2. La disponibilité du parc de logements | 32 |
| 5.2.1. Les mises en service..... | 32 |
| 5.2.2. La vacance | 33 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.3. | Les occupants du parc..... | 34 |
| 5.3.1. | Des locataires précaires..... | 34 |
| 5.3.2. | L'inadéquation d'une partie du parc au profil des locataires..... | 34 |
| 5.4. | La demande de logement locatif social | 36 |
| 5.4.1. | État de la demande locale | 36 |
| 5.4.2. | Les candidats proposés | 37 |
| 5.4.3. | L'attribution des logements | 38 |
| 5.4.4. | Les demandeurs prioritaires..... | 39 |
| 5.5. | Les loyers..... | 40 |
| 5.5.1. | L'absence de remise en ordre du classement des loyers..... | 40 |
| 5.5.2. | Une révision des loyers <i>a minima</i> | 41 |
| 5.5.3. | Le supplément de loyer de solidarité | 41 |
| 5.5.4. | Les impayés | 41 |
| 5.6. | L'accompagnement social | 42 |
| 5.7. | La qualité de service | 43 |
| 6. | L'INFORMATION BUDGÉTAIRE ET LA FIABILITÉ DES COMPTES..... | 44 |
| 6.1. | La qualité de l'information budgétaire | 44 |
| 6.1.1. | Le débat d'orientation budgétaire | 44 |
| 6.1.2. | Le budget primitif et les décisions modificatives | 44 |
| 6.1.3. | L'exécution budgétaire | 44 |
| 6.2. | La fiabilité des comptes | 45 |
| 6.2.1. | Les provisions | 45 |
| 6.2.2. | L'apurement du compte des immobilisations en cours..... | 47 |
| 6.2.3. | Les admissions en non-valeur..... | 47 |
| 7. | LA SITUATION FINANCIÈRE | 48 |
| 7.1. | L'exploitation courante..... | 49 |
| 7.1.1. | Le résultat..... | 49 |
| 7.1.2. | Les produits..... | 49 |
| 7.1.3. | Les charges..... | 51 |
| 7.1.4. | L'autofinancement | 53 |
| 7.2. | Le bilan | 56 |
| 7.2.1. | L'actif..... | 56 |
| 7.2.2. | Le passif | 56 |
| 7.3. | Le bilan fonctionnel..... | 57 |
| 7.3.1. | Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie..... | 57 |
| 7.3.2. | Le potentiel financier et le potentiel financier à terminaison de l'office..... | 59 |
| | ANNEXES..... | 61 |
| | GLOSSAIRE..... | 77 |
| | Réponses aux observations définitives..... | 79 |

SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes a examiné la gestion de l'office public départemental de l'habitat des Pyrénées-Orientales (Office 66) pour les exercices 2013 et suivants, en application de l'article L. 211-3 du code des juridictions financières. Ce contrôle a porté sur la gouvernance, la stratégie patrimoniale, la gestion locative, la situation financière et la commande publique.

Chargé, sur tout le département des Pyrénées-Orientales, de la construction, de la réhabilitation et de la gestion de logements locatifs sociaux, l'Office 66 est un acteur économique significatif implanté dans 130 communes, dans un département paupérisé, avec un taux de chômage de 14 % et où 21 % de la population vit sous le seuil de pauvreté.

L'Office 66 a effectué chaque année en moyenne, 45 M€ de dépenses d'investissements locatifs, dont 95 % ont visé au développement du parc (soit pour plus de 42,7 M€ par an). Ce développement s'est fait sans lien avec un plan stratégique de patrimoine, et sans évaluation de la convention d'utilité sociale, alors même que le territoire connaît des enjeux très distincts selon chaque plan local de l'habitat, tant de Perpignan Méditerranée Métropole que de la communauté de communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobéris. Les réalisations sont allées bien au-delà des objectifs quantitatifs initiaux fixés en 2011 (+ 25 %), et ont nécessité la mobilisation des fonds propres pourtant non prévus dans la convention d'utilité sociale. Aussi, le recours à l'emprunt s'est fortement accru. Pour les montages financiers des opérations de développement réalisées et en service, la part des emprunts est passée de 71,5 % en 2013 à 89 % en 2017. En dépit de ce développement, la typologie des appartements, en nombre de pièces, a peu évolué depuis 2013 : de ce fait l'Office 66 a faiblement utilisé le levier de la mobilité résidentielle, qui aurait permis pourtant de faciliter l'accès des familles au logement social et de répondre aux enjeux contemporains de vieillissement de la population, en adaptant davantage le logement à l'évolution de la situation familiale des locataires.

Conséquence de ce fort développement, les produits ont sur la période 2013-2017, sensiblement augmenté, deux fois plus que les charges en variation annuelle moyenne. Pour autant, le résultat annuel est au niveau de la médiane des organismes HLM, et l'Office 66 ne dégage pas d'autofinancement suffisant. Au-delà de ses frais de personnel importants, découlant de la logique de proximité assumée par l'établissement (création d'agences, d'antennes et d'une direction de l'accompagnement social), ce sont les annuités de remboursement de l'emprunt qui empêchent la constitution d'un autofinancement durable.

Les fonds propres de l'office ont été reconstitués grâce à des cessions immobilières plus importantes, notamment en 2015, mais aussi par une intervention, en deux temps, du conseil départemental (abandon de créance en 2015 puis, à partir de 2016, transformation de la subvention d'investissement en apport en capital). De surcroît, l'office, consécutivement à une renégociation de ses emprunts, a repoussé le remboursement d'annuités de six ans. Bien que positifs depuis 2015, le fonds de roulement et le potentiel financier à terminaison de l'Office 66, restaient néanmoins fragiles au 31 décembre 2017 (2,869 M€). Selon le rapport d'activité 2018 de l'Office 66, et faisant suite à sa prise de participation dans l'entreprise sociale pour l'habitat Roussillon Habitat, un apport en capital exceptionnel de 6 M€ du conseil départemental des Pyrénées Orientales lui permet de doubler son potentiel financier à terminaison (5,2 M€ au 31 décembre 2018). C'est cependant de façon pérenne et par lui-même que l'office doit désormais s'attacher à retrouver des marges de manœuvre en gestion.

Par ailleurs, il ne respecte pas systématiquement l'obligation de présenter trois candidats pour chaque logement à attribuer, puisque, sur l'échantillon des commissions attributives de logement (CAL) du siège (Perpignan) et de Céret retenu par la chambre pour les mois de février, mars et avril 2018, 40 % des attributions concernaient des candidats uniques. En outre les critères d'attribution fixés par le conseil d'administration, ni hiérarchisés, ni classés dans le règlement intérieur, ne sont pas mentionnés dans les comptes rendus des CAL. Les demandeurs prioritaires représentent 13,3 % des baux signés par l'Office 66 en 2017.

RECOMMANDATIONS

1. Redéfinir les objectifs et les critères d'évaluation de la prime variable du directeur général. *Totalement mise en œuvre.*
2. Concrétiser l'adéquation du patrimoine du parc au profil des locataires seuls. *Non mise en œuvre.*
3. Améliorer l'objectivité et la transparence des procédures d'attribution des logements. *Non mise en œuvre.*
4. Adopter un plan pluriannuel d'entretien permettant de déterminer le juste niveau de la provision de gros entretien. *Non mise en œuvre.*

Les recommandations et rappels au respect des lois et règlements formulés ci-dessus ne sont fondés que sur une partie des observations émises par la chambre. Les destinataires du présent rapport sont donc invités à tenir compte des recommandations, mais aussi de l'ensemble des observations détaillées par ailleurs dans le corps du rapport et dans sa synthèse.

Au stade du rapport d'observations définitives, le degré de mise en œuvre de chaque recommandation est coté en application du guide de la Cour des comptes d'octobre 2017 :

- Non mise en œuvre : pour les recommandations n'ayant donné lieu à aucune mise en œuvre ; pour les recommandations ayant donné lieu à une mise en œuvre très incomplète après plusieurs suivis ; quand l'administration concernée s'en tient à prendre acte de la recommandation formulée.
- Mise en œuvre en cours : pour les processus de réflexion ou les mises en œuvre engagées.
- Mise en œuvre incomplète : quand la mise en œuvre n'a concerné qu'une seule partie de la recommandation ; pour les recommandations pour lesquelles la mise en œuvre en cours n'a pas abouti dans le temps à une mise en œuvre totale.
- Totalement mise en œuvre : pour les recommandations pour lesquelles la mise en œuvre en cours a abouti à une mise en œuvre complète ; lorsque la mise en œuvre incomplète a abouti à une mise en œuvre totale.
- Devenue sans objet : pour les recommandations devenues obsolètes ou pour lesquelles le suivi s'avère inopérant.
- Refus de mise en œuvre : pour les recommandations pour lesquelles un refus délibéré de mise en œuvre est exprimé.

INTRODUCTION

Aux termes de l'article L. 211-3 du code des juridictions financières « Par ses contrôles, la chambre régionale des comptes contrôle les comptes et procède à un examen de la gestion. Elle vérifie sur pièces et sur place la régularité des recettes et dépenses décrites dans les comptabilités des organismes relevant de sa compétence. Elle s'assure de l'emploi régulier des crédits, fonds et valeurs. L'examen de la gestion porte sur la régularité des actes de gestion, sur l'économie des moyens mis en œuvre et sur l'évaluation des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés par l'assemblée délibérante ou par l'organe délibérant. L'opportunité de ces objectifs ne peut faire l'objet d'observations ».

Le contrôle des comptes et de la gestion de l'Office 66 a été ouvert le 21 juin 2018 par lettre du président de la chambre adressée à M. Aldo Rizzi, ordonnateur en fonctions. Un courrier a également été adressé le 3 juillet 2018 à Mme Monique Pramayon, précédent ordonnateur.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle ont eu lieu le 7 décembre 2018.

Lors de sa séance du 15 janvier 2019, la chambre a arrêté des observations provisoires qui ont été transmises à M. Aldo Rizzi. Mme Monique Pramayon, en qualité d'ordonnateur précédent, en a également été destinataire pour la partie afférente à sa gestion. Des extraits les concernant ont été adressés à des tiers.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, dans sa séance du 11 juin 2019, a arrêté les observations définitives présentées ci-après.

1. L'ENVIRONNEMENT DE L'OFFICE¹

1.1. Le périmètre d'intervention

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'office public départemental de l'habitat des Pyrénées-Orientales (Office 66) est chargé, au niveau du département des Pyrénées-Orientales, de la construction, de la réhabilitation et de la gestion de logements locatifs sociaux. Il intervient sur un territoire marqué par des indicateurs sociodémographiques défavorables.

Avec un taux de chômage, au 1^{er} trimestre 2018, de 14,2 % et 21 % de la population vivant sous le seuil de pauvreté, le département est le deuxième plus précaire de la région Occitanie.

Le parc immobilier des Pyrénées-Orientales est constitué à hauteur de 10 % de logements sociaux, ce qui le place très en deçà de la moyenne nationale (17 %), mais aussi régionale (11 %)².

Le parc immobilier de l'Office 66 est très supérieur à celui de la dizaine de bailleurs sociaux (qui ont en moyenne 1 843 logements) que compte le département des Pyrénées-Orientales recensés en 2016 : au 31 décembre 2018, il dispose de 11 281 équivalents logements, et il est implanté dans 130 communes via 791 opérations de logement.

tableau 1 : Périmètre du parc locatif de l'Office 66

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| logements (dont équivalent logements) | 9 790 | 10 013 | 10 304 | 10 561 | 10 998 | 11 281 |
| opérations | 671 | 699 | 722 | 730 | 730 | 791 |
| communes | 128 | 129 | 130 | 130 | 130 | 130 |

Source : rapport financier de l'Office 66

Le poids économique du logement social au sein d'un département fragilisé est à souligner, en particulier celui de l'Office 66 : il assume chaque année plus de la moitié des 70 M€ d'investissements réalisés par tous les bailleurs sociaux confondus³. En 2017, le montant de 45,58 M€ HT d'investissements aurait représenté, selon l'office, l'équivalent de 450 emplois créés à travers l'activité de construction sur 12 mois⁴, ce qui en fait un acteur économique important à l'échelle du territoire.

1.2. Les documents cadrant l'activité de l'Office 66

1.2.1. Le plan stratégique de patrimoine

L'office a présenté à la chambre, en guise de plan stratégique de patrimoine (PSP), un document de travail créé en 2003 et actualisé en 2009, qui ne prenait pas en compte les perspectives démographiques ou socioéconomiques du territoire, ni l'adéquation du patrimoine au profil des locataires. Ce document était dépourvu de vision stratégique réelle pour la période sous revue, notamment pour le développement du patrimoine. Le PSP de l'Office 66 était d'abord un tableau

¹ La Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH), qui regroupe les offices publics de l'habitat (OPH), publie des statistiques financières annuelles pour chaque office, le dossier individuel de situation (DIS), citées dans le présent rapport. Exprimées en pourcentage des loyers, ou en euros par logement, elles permettent de mesurer la performance de l'office par rapport à la médiane.

² *Atlas du logement et des territoires*, édition 2018.

³ Plan départemental d'aide au logement pour les défavorisés 2017-2023, p.10.

⁴ Cf. rapport d'activité 2017.

de suivi des programmes immobiliers, avec des opérations de réhabilitation et de maintenance à planifier. Il ne répondait pas à la définition du PSP, prévu à l'article L. 411-9 du CCH, qui a pour objet de formaliser une stratégie pluriannuelle de moyen terme, et d'adapter l'offre de logements à la demande.

Cette absence de stratégie est d'autant plus à relever que les deux intercommunalités les plus importantes du département ont des attentes très différentes en matière de logement social, définies dans des programmes locaux de l'habitat (PLH) :

- le territoire de l'agglomération de Perpignan, Perpignan Méditerranée Métropole (PMM), est caractérisé par une proportion élevée de ménages défavorisés et la présence de quartiers socialement marqués, éléments qui fragilisent les ménages dans leur rapport au logement. L'agglomération de Perpignan compte plus de 32 000 allocataires sous le seuil de bas revenus, la ville de Perpignan en concentrant la moitié. Ce public connaît des difficultés particulières, d'accès et/ou de maintien dans le logement, et une précarité énergétique ;
- le territoire littoral de la communauté de communes Albères, Côte-Vermeille et Illibéris (CCACVI), est confronté à un accroissement démographique deux fois supérieur à la moyenne nationale. La dynamique effective de construction suffit à peine à répondre à la demande : avec 55 constructions par an pour 1 000 habitants et compte-tenu de son caractère touristique, elle ne fait pas mieux que l'indicateur national⁵.

Un nouveau PSP, couvrant la période 2019-2023, a été adopté par le conseil d'administration de l'office le 18 décembre 2018. Il prévoit une enveloppe financière de 235 M€ sur cinq ans. Il contient, outre un diagnostic de patrimoine (connaissance du patrimoine par segment, classement par attractivité, rentabilité), une stratégie à moyen terme (intégrant une prolongation possible jusqu'en 2029 avec un mécanisme d'actualisation annuelle) qui tient compte notamment des enjeux de territoire définis par les PLH, des modes de vie des locataires et de la typologie de logements à adapter. Des actions différenciées sont prévues selon qu'il s'agit de zones dites « tendues » ou « détendues ».

Ce PSP 2019-2023 intègre également des objectifs pour les catégories spécifiques de logements (construction de gendarmeries, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), locaux commerciaux) qui n'avaient pas été appréhendées jusque-là dans une démarche stratégique.

1.2.2. La convention d'utilité sociale 2011-2016

La convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016, a été validée par le conseil d'administration du 17 juin 2010. Elle comprenait notamment des objectifs de politique patrimoniale et d'investissement, de gestion locative et de qualité de service, déclinés en indicateurs.

⁵ PLH 2015. *Diagnostic et enjeux (1^{ère} partie)*.

Un suivi spécifique était également attendu concernant les indicateurs FIII et DI (article 7-IV du décret du 4 décembre 2009) relatifs :

- au droit au logement (objectif : que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification le soient à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12) ;
- à la commercialisation du patrimoine de l'office (objectif : nombre de logements vendus par segment de patrimoine, par an et en cumulé sur les six ans).

Elle n'a cependant jamais été évaluée⁶, en contradiction avec les dispositions de l'article 4-IV du décret du 4 décembre 2009 (article R. 445-2-8 du CCH), qui prévoit trois évaluations bisannuelles.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, dite « égalité et citoyenneté » ayant prorogé les CUS jusqu'au 1^{er} janvier 2018, la CUS, arrivée à son terme en 2016, n'a pas été mise à jour.

1.2.3. Les conventions intercommunales d'attribution des logements

Les attributions de logement, sont, au sein de l'Office 66, encadrées depuis le 1^{er} janvier 2018 par des conventions intercommunales d'attribution⁷ (CIA), qui précisent notamment le rôle des intercommunalités et des communes dans les commissions d'attribution des logements (CAL) :

- la CIA de la CCACVI (15 communes) prévoit que le bailleur social s'engage, dans le choix des candidats, à associer la commune sur laquelle se situe le logement à attribuer (titre II, sous-titre 1, article 6). Lorsque la commune est réservataire, la commune propose au moins trois candidats. Si la commune ne propose pas trois candidats, l'Office 66 est tenu de compléter avec des candidats de sa base de données ;
- la CIA de PMM (36 communes), si elle n'insiste pas sur le nombre de candidats à proposer *a minima* par les communes ou à compléter par l'Office 66, précise en revanche que les communes jouent un rôle d'arbitrage au nom de PMM dans les attributions de logements, conformes aux objectifs de la CIA.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Chargé au niveau du département des Pyrénées-Orientales de la construction, de la réhabilitation et de la gestion de logements locatifs sociaux, l'Office 66 est un acteur économique significatif (45 M€ en moyenne d'investissement annuel, implantation dans 130 communes), dans un département paupérisé (21 % de la population vivant sous le seuil de pauvreté, 14 % de chômage).

⁶ Aucune évaluation de la CUS n'a été communiquée par l'office pour la période sous revue.

⁷ Conformément à l'article L. 441-1-5 du CCH, une conférence intercommunale du logement a été instituée dans deux intercommunalités des Pyrénées-Orientales. La conférence intercommunale du logement a pour objet l'adoption, à son niveau, des orientations en matière d'attributions, des modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation (dont le maire). Elle définit les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Enfin, elle suit la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le nouveau plan partenarial de gestion de la demande. La mise en œuvre de ses orientations fait l'objet d'une CIA.

Sur la période sous revue, le développement de son parc s'est fait en dehors d'un plan stratégique de patrimoine et de toute évaluation de la convention d'utilité sociale alors même que le territoire connaît des enjeux très distincts selon les PLH de PMM et de la CCACVI. Le nouveau PSP « 2019-2023 » affiche une stratégie à moyen terme (cinq ans, avec prolongation possible jusqu'en 2029 après actualisation) en tenant compte des enjeux de territoire définis par les PLH, des modes de vie des locataires et de la typologie de logements à adapter.

2. LA GOUVERNANCE

2.1. Les compétences exercées

L'objet social des offices publics de l'habitat est décrit, en particulier, aux articles L. 421-1 à L. 421-4 du CCH. Un OPH exerce des compétences principales (la production et la gestion locative), et des compétences secondaires (l'activité de syndic ou la création de filiales notamment).

Sur les 11 281 logements équivalents logements recensés au 31 décembre 2018, l'Office 66 dispose d'un patrimoine composé de 10 283 logements familiaux (logements individuels et ensembles collectifs, hors foyers) et 998 équivalents logements répartis sur 16 foyers résidences.

tableau 2 : Évolution du parc locatif

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nombre de logements familiaux | 8 828 | 9 112 | 9 404 | 9 663 | 10 000 | 10 283 |
| Nombre de foyers en équivalents logements | 962 | 898 | 898 | 898 | 998 | 998 |
| Nombre de logements total | 9 790 | 10 010 | 10 302 | 10 561 | 10 998 | 11 281 |

Source : DIS 2017 provisoire et PSP décembre 2018

L'Office 66 est centré sur la production de logements pour des personnes de ressources modestes. Il connaît une augmentation continue de son parc et une progression de 22 % de la surface habitable totale en cinq ans (de 593 895 m² en 2013 à 722 122 m² en 2017). Son parc de logements familiaux est caractérisé par le très faible nombre de logements en quartier prioritaire de la ville (à peine 2,2 % du parc en 2017) et par une proportion importante de logements individuels (30,7 % en 2017). L'âge moyen du patrimoine est relativement jeune (estimé à 23,5 ans en 2017).

Sur la période sous revue, l'Office 66 n'a pas exercé d'activités annexes de syndic de copropriétés. Une activité est toutefois initiée en ce sens depuis novembre 2017, pour la résidence les Comtes de Cerdagne.

Si l'Office 66 ne disposait d'aucune filiale⁸ et possédait des participations très limitées au sein d'une société d'économie mixte (SEM)⁹, il a, par délibération n° 2018-169 du 26 juin 2018, pris des participations importantes au sein du capital de l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Roussillon Habitat. L'office a anticipé les obligations de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 24 novembre 2018, imposant aux

⁸ Cf. annexe V tableau 11 au 31 décembre 2017 des états réglementaires.

⁹ Société d'économie mixte pour l'équipement du Roussillon (9 757 € à compter de 2015, au 31 décembre 2017).

organismes HLM et aux SEM agréés, détenant moins de 12 000 logements, de constituer entre eux un groupe d'organismes de logement social au 1^{er} janvier 2021.

Le conseil départemental ne peut juridiquement détenir plus des deux-tiers du capital social de l'ESH (article L. 431-4 3° du CCH) ; l'Office 66 peut par contre acquérir la totalité des participations d'un actionnaire et du conseil départemental. Le département des Pyrénées-Orientales¹⁰ entend par cette synergie renforcer sa stratégie et livrer plus de 1 000 logements supplémentaires entre 2018 et 2020 afin de répondre à une demande croissante d'habitat social.

L'Office 66 a ainsi acquis 98 220 titres détenus par l'ESH « coopérer pour habiter » et est devenu actionnaire au capital de l'ESH Roussillon Habitat, au coût de 35,85 € l'action, pour un total de 3 521 358,29 €. Un apport en capital de 6 M€ a été effectué par le conseil départemental en 2018 pour permettre à l'office de racheter les parts de l'ESH, puis celles du conseil départemental.

Un pacte de gouvernance d'une durée de deux ans a été signé le 30 novembre 2018 entre le conseil départemental et l'Office 66. Il est cependant limité aux droits et obligations des parties, notamment pour les cessions d'actions, les droits de vote et la coordination entre les deux actionnaires majoritaires de cette société, sans définir les modalités pratiques de la gouvernance. Selon le directeur général (DG), dans un premier temps une logique de filiale (avec deux personnalités morales distinctes) et de complémentarité (l'ESH se spécialisant dans les pavillons et les prêts sociaux location-accession – PSLA) serait recherchée. Elle pourrait, à court terme (2020), aboutir à une CUS à l'échelle départementale selon la réponse de la présidente du conseil général des Pyrénées-Orientales.

2.2. Les instances de l'Office 66

Le règlement intérieur de l'Office 66 précise les rôles de chaque organe. Sa dernière modification date du 26 juin 2015.

2.2.1. Le conseil d'administration

Les OPH sont administrés par un conseil d'administration, comptant 17, 23 ou 27 membres (article R. 421-4 du CCH) désignés par la collectivité ou l'intercommunalité de rattachement, des institutions œuvrant dans le logement social, des syndicats et des représentants élus des locataires¹¹. C'est l'organe délibérant de la collectivité de rattachement qui choisit la composition compte tenu notamment de la répartition géographique du patrimoine ou de l'importance de son parc.

Le conseil d'administration de l'Office 66 est composé de 23 membres. Sa dernière composition, arrêtée par la délibération n° 2018-163 du 26 juin 2018, est conforme aux dispositions de l'article L. 421-8 du CCH et la fréquence de ses réunions (trois à quatre fois par an en moyenne) est supérieure au minimum réglementaire (trois fois par an).

¹⁰ Par délibération du 11 juin 2018 adoptée à l'unanimité, le conseil départemental a acté le principe consistant à former localement un groupe de plus de 15 000 logements en réunissant sous une gouvernance commune l'OPH 66 et Roussillon Habitat dont le département contrôle déjà 42,81 % du capital.

¹¹ La configuration à 17 membres n'est possible que pour les offices propriétaires de moins de 2 000 logements.

Le règlement intérieur de l'Office 66 et la délibération n° 2015-437 du 8 juin 2015 limitent le rôle du conseil d'administration aux seules orientations générales et de contrôle de son activité¹², à savoir : la politique générale de l'office, son règlement intérieur, le vote du budget et des comptes, les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine.

2.2.2. Le bureau

Le conseil d'administration élit en son sein un bureau, auquel il peut donner délégation de compétence dans les matières énumérées à l'article L. 421-8 du CCH, hormis celles mentionnées aux 1° (politique générale), 2° (règlement intérieur), 3° (budget) et 5° (loyers et patrimoine).

Le conseil d'administration comprenant 23 membres, le bureau de l'Office 66 est composé, outre le président, président de droit, de six membres dont un représentant des locataires. Le directeur général, le directeur général adjoint et le comptable public y assistent avec voix consultative.

Par délibération n° 2015-437 du 8 juin 2015 (repris dans son article IX du règlement intérieur), le conseil d'administration a délégué au bureau la totalité des pouvoirs prévus par l'article R. 421-16 du CCH, notamment ceux de décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, d'autoriser les emprunts relatifs à diverses opérations d'acquisition, de construction et réhabilitation, ainsi que les orientations générales en matière de placement de fonds et d'autoriser les souscriptions, acquisitions ou cession de parts sociales ou d'actions, ainsi que les transactions.

Le bureau se réunit régulièrement sur convocation du président, sans fréquence particulière définie dans le règlement intérieur. Les membres sont assidus avec un taux de présence de 87 % en moyenne et le recours quasi systématique au pouvoir pour les absents.

2.2.3. Le directeur général

Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration (article L. 421-12 du CCH). Il agit selon les compétences qui lui sont propres ou qui lui sont déléguées par le conseil d'administration, auquel il rend compte et présente un rapport annuel sur sa gestion (article R. 421-18 du CCH).

2.2.3.1. Nomination et délégation de pouvoir

Par délibération n° 2014-250 du 6 octobre 2014, le conseil d'administration a retenu à l'unanimité la nomination, au 1^{er} février 2015, de M. Aldo Rizzi au poste de directeur général de l'Office 66 pour une durée de trois ans.

Le conseil d'administration n'a pas délégué au directeur général, mais au bureau, les opérations liées aux emprunts, à la trésorerie et au placement des fonds. Avec cette nomination, un poste de directeur général adjoint a également été créé¹³ et une délégation de signature plus

¹² Il délibère ainsi sur les clôtures financières des opérations d'investissement, le bilan sur la vacance, le bilan annuel des concertations locatives ou encore la politique de vente de logement de l'office.

¹³ Une telle création de poste est possible pour les offices dont le parc est supérieur à 10 000 logements.

grande a été accordée aux directeurs, directeurs adjoints, directeurs d'agence et conseillères logements.

2.2.3.2. Rémunération

Le statut et la rémunération des directeurs généraux des OPH sont fixés par les articles R. 421-19 et suivants du CCH issus du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat. La rémunération annuelle brute d'un directeur général comporte une part forfaitaire, en fonction du nombre de logements, et une part variable, dite aussi prime de résultat, qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.

Le calcul de la part forfaitaire du directeur général de l'Office 66, conforme à la réglementation, est fondé sur le référentiel des logements locatifs compris entre 10 000 et 15 000 équivalents logements.

Si la part variable prévue au contrat de 2015 respecte la limite de 15 % de la part forfaitaire, la chambre constate que les objectifs et indicateurs n'ont pas été actualisés et adaptés aux problèmes contemporains de l'Office 66 : le conseil d'administration a ainsi repris les cinq objectifs et critères d'évaluation validés par délibération du 22 décembre 2009 pour l'ancienne directrice générale. Ces éléments ne sont pas non plus hiérarchisés entre eux : tous représentent 20 % de la part variable.

Enfin, au vu des délibérations du bureau pour les années 2015, 2016 et 2017, le critère n° 5 (nombre de gardiens concierges par logement) est manifestement inadapté car il est systématiquement forfaitisé par le bureau afin de ne pas pénaliser le directeur général : or, la baisse du nombre de gardiens vient d'une volonté de réorganisation et de la présence de nombreux agents de nettoyage au sein des résidences.

Recommandation

1. Redéfinir les objectifs et les critères d'évaluation de la prime variable du directeur général. *Totalement mise en œuvre.*

En réponse à la chambre, l'ordonnateur a fait part des six nouveaux objectifs et critères approuvés par le conseil d'administration le 6 février 2019, en phase avec les problèmes contemporains de l'office¹⁴. La nouvelle délibération ne hiérarchise toutefois pas ces objectifs et critères d'appréciation entre eux.

¹⁴ Critère n° 1 : La poursuite de l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux en zones tendues

Critère n° 2 : La poursuite de la politique sociale de lutte et de prévention contre les impayés

Critère n° 3 : Le renforcement de l'effort de rénovation des bâtiments

Critère n° 4 : La maîtrise des frais de fonctionnement

Critère n° 5 : Le développement des offres de service locatif afin d'optimiser les relations de proximité instaurées auprès des locataires conformément à nos objectifs de certification Qualibail.

Critère n° 6 : Le développement de la qualité de vie au travail des agents de l'Office 66 : œuvrer pour le bien-être au travail en vue d'accroître l'efficacité de chacun dans la réalisation de ses missions et donc d'influer indirectement sur la qualité de service au locataire

2.2.4. Les commissions

Le règlement intérieur de l'Office 66 et la délibération n° 2015-433 du 8 juin 2015 précisent les différentes commissions.

2.2.4.1. Les commissions obligatoires

Les commissions attributives de logement

Les CAL, prévues à l'article L. 441-2 du CCH, ont été examinées par la chambre : leur organisation et leur fonctionnement n'appellent pas d'observations de sa part.

Pour des questions pratiques liées à la taille du patrimoine et à la dispersion du parc, l'Office 66 a créé plusieurs CAL géographiques « sectorisées » dont la fréquence des réunions n'est pas identique¹⁵.

Des CAL « spécialisées » sont également organisées (CAL logement neuf en 2018), ou envisagées en 2019 (CAL pour demandes de mutation sociales, CAL pour personnes âgées...).

Un compte rendu annuel d'activité au conseil d'administration n'est effectué que depuis 2015, présentant des éléments statistiques *a minima* de chaque CAL territoriale.

La commission d'appel d'offres

Le règlement intérieur de l'office fixe (article XII-2) les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission d'appel d'offres (CAO) qui, pour les marchés formalisés, a pour objet d'examiner l'ouverture et l'analyse des offres, la présentation des avenants et la désignation des maîtres d'œuvre.

Les derniers membres ont été désignés par délibération n° 433 du 8 juin 2015, puis par délibération n° 138 du 22 juin 2017, pour tenir compte de la réforme du 10 avril 2017. La CAO compte désormais trois membres du conseil d'administration titulaires et trois suppléants. Des membres avec voix consultative peuvent être conviés (trésorerie HLM, représentant des services techniques).

Le règlement intérieur communiqué à la chambre nécessite d'être mis à jour : il mentionne encore (article XII-2) une composition à cinq membres et que le DG préside la CAO, ce que le décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique prohibe désormais (a été supprimé du CCH l'article R. 421-18-5^{ème} alinéa qui précisait que « le directeur général préside la commission d'appel d'offres »).

¹⁵ CAL au siège de l'office, deux fois par mois ; CAL à l'agence de Céret, une fois par mois ; CAL à l'agence de Prades, deux fois par mois ; CAL à l'agence de la Vallée de l'Agly, une fois par mois.

Les conseils de concertation locative

Un plan de concertation locative (PCL)¹⁶ a été instauré en 2009 pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction. Révisé et validé lors du conseil d'administration du 18 décembre 2014, il prévoit que le conseil de concertation locative (CCL) doit se réunir au moins une fois par an.

Ce conseil intervient pour la gestion locative (politique de loyers et suppléments de loyer de solidarité, gestion des charges, qualité de service, préparation de la régularisation des charges), la politique technique (sécurité des biens, travaux concernant les économies de charges, gros travaux de réhabilitation), et la gestion dite du « vivre ensemble » (sécurité des personnes, tranquillité, voisinage, propreté, qualité de l'environnement). Il se réunit également en cas de projets de réhabilitation ou de développement du territoire afin de dialoguer avec les riverains et prévenir des risques de contentieux.

Depuis 2014, un bilan annuel des concertations locatives est effectué chaque année auprès du conseil d'administration, en même temps que le vote du budget, permettant de connaître le nombre de réunions de concertation locative et les sujets débattus. Les réunions de concertation ont régulièrement augmenté sur la période sous revue¹⁷.

2.2.4.2. Les commissions facultatives

Le conseil d'administration de l'Office 66 a institué trois commissions spécialisées facultatives, autorisées par l'article R. 421-14 du CCH, et dont la liste figure dans son règlement intérieur :

- une commission des travaux (article XII-3 du règlement intérieur) a pour objet, en dessous des seuils d'appels d'offres, d'examiner l'ouverture et l'analyse des offres, la présentation des avenants et la désignation des maîtres d'œuvre. Sa composition est identique à celle de la commission d'appel d'offres, à l'exception du trésorier qu'il n'est pas prévu, selon le règlement intérieur, d'inviter, alors que c'est la procédure la plus fréquemment utilisée par l'office pour choisir des entreprises de travaux ;
- une commission de prévention des impayés et des expulsions (CPIE – article XII-4 du règlement intérieur). Initialement prévue pour les expulsions, cette commission a évolué en 2016 pour devenir également une structure préventive dans la lutte des impayés. Les réunions annuelles ont doublé depuis 2016 et le nombre de dossiers présentés s'accroît d'année en année.

tableau 3 : Nombre de commissions de prévention des impayés et des expulsions

| Année | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | T1 2018 |
|----------|------|------|------|------|------|---------|
| Dossiers | 78 | 98 | 117 | 151 | 142 | 128 |

Source : rapports d'activités

Cette commission est à la fois chargée de trouver des solutions adaptées pour les ménages en situation d'impayés de loyer et de traiter des dossiers plus lourds pouvant justifier l'engagement d'une procédure d'expulsion. L'augmentation du nombre de dossiers constatée résulte de cette

¹⁶ L'article 193-3 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU), prévoyait l'établissement d'un plan de concertation obligatoire et la création de conseils de concertation locative. Un PCL validé par le conseil d'administration de chaque OPH définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de son patrimoine.

¹⁷ 4 en 2014, 9 en 2015, 11 en 2016 et 17 en 2017.

prise en compte, plus en amont, des difficultés financières des locataires, afin de ne pas aboutir à des dettes trop importantes et insolubles.

- une commission des finances (article XII-5), notamment sollicitée pour préparer le débat d'orientation budgétaire (DOB), élaborer le budget ou étudier le rapport financier présenté au conseil d'administration.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'Office 66 est centré sur sa mission principale de développement de logements familiaux. Son parc comprend, au 31 décembre 2018, 10 283 logements familiaux (logements individuels et ensembles collectifs, hors foyer) et 998 équivalents logements répartis sur 16 foyers résidences. Une prise de participation, en 2018, de l'Office 66 dans l'ESH Roussillon Habitat, à l'initiative du département des Pyrénées-Orientales, devrait permettre d'augmenter encore la livraison de logements sur le territoire.

La gouvernance de l'office se caractérise par un conseil d'administration limité aux seules orientations générales et de contrôle de son activité, qui a délégué au bureau la totalité de ses pouvoirs prévus par l'article R. 421-16 du CCH. Les objectifs et critères pour apprécier la part variable du directeur général qui n'avaient pas évolué depuis 2009 ont été modifiés par le conseil d'administration en février 2019 afin de répondre aux problèmes contemporains de l'office. Ils ne sont cependant pas hiérarchisés entre eux.

Les CAL sont territorialisées compte tenu de la dispersion du patrimoine et la commission de prévention des exclusions a intégré la problématique des impayés en 2016 dans une démarche préventive.

3. L'ORGANISATION DE L'OFFICE

3.1. Le personnel

Le personnel travaille soit au siège, dans l'une de ses cinq directions, soit dans l'une des trois agences locales, créées en 2004 dans le souci de répondre à la demande de proximité des locataires et des demandeurs de logement social. Ces agences prennent en compte à la fois l'accueil des locataires, la gestion et l'accompagnement social éventuel. Une quatrième agence, pour le littoral, est prévue en 2019 à Argelès-sur-Mer.

Depuis janvier 2017, quatre antennes de ces agences locales ont également été ouvertes¹⁸ dans le cadre de la politique de qualité de service, dont la proximité constitue une composante centrale.

¹⁸ Agences de Céret, de Prades (+ antennes de Thuir et Saillagouse), de la Vallée de l'Agly (+ antenne de Rivesaltes), et siège de l'office (+ antenne du Castillet).

3.1.1. La cartographie des effectifs

Le nombre d'employés (cf. annexe 1 p.62) est en augmentation constante, passant de 240 à 264 en 2018. Hors embauche de contrats temporaires (contrats d'avenir, de professionnalisation et d'apprentissage), les effectifs permanents sont ainsi passés de 231 à 258 en six ans.

La part des fonctionnaires a baissé entre 2013 (32,5 %) et 2018 (20 % de l'effectif global) : les recrutements suite au départ à la retraite de fonctionnaires se font désormais sous statut privé, conformément à l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux OPH.

Les 258 employés représentent 237 équivalents temps-plein (ETP) au 31 décembre 2017¹⁹. La décomposition par catégorie souligne le poids du personnel administratif, technique et social (avec 12,6 ETP pour 1 000 logements) supérieur à la dernière strate connue (10,3 ETP pour 1 000 logements). De même, pour le personnel affecté à l'entretien du bâti et des logements, celui de l'Office 66 (4,6 ETP pour 1 000 logements) est deux fois supérieur aux autres organismes (2,3 ETP par logement) compte tenu du fort développement du patrimoine (1 208 logements en cinq ans, soit une augmentation de 11 % entre 2013 et 2017), et des choix, assumés par le conseil d'administration, d'une gestion en régie et de l'accompagnement social renforcé des locataires. Le nombre de gardiens d'immeubles a diminué depuis 2014, passant de 7,4 ETP à 6,5 ETP en 2017, leurs tâches étant désormais externalisées.

Cette politique de proximité se caractérise par un taux élevé des cadres « catégories 4 et 3 » (34 % en 2017 contre 18 % pour la médiane 2016) et la faiblesse des agents de maîtrise « catégorie 2 », sous-représentés par rapport à la strate (18 % en 2016 contre 36 % pour la médiane 2016).

Avec 32,5 % des effectifs ayant plus de 55 ans, le vieillissement des effectifs, plus important que la médiane (23,9 % en 2016), pourrait être une opportunité pour l'Office 66 (53 départs potentiels à la retraite d'ici cinq ans) de maîtriser sa masse salariale et améliorer ainsi son autofinancement. Un dispositif de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) a été décliné dès 2016 pour favoriser prioritairement la mobilité interne, geler les recrutements et adapter les métiers (en recourant à l'externalisation le cas échéant). L'Office 66 s'est fixé comme objectif le maintien d'un nombre d'agents inférieur à 250 et une masse salariale inférieure ou égale à 15 % de la masse globale des loyers, objectif non atteint au 31 décembre 2017.

tableau 4 : Masse salariale en % des loyers (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|
| loyers logements | 42 010 632 | 43 622 327 | 45 351 482 | 46 923 475 | 48 533 066 | 15,5% | 3,7% |
| 641 (masse salariale brute) | 6 644 611 | 7 037 600 | 7 542 549 | 7 746 315 | 8 095 975 | 21,8% | 5,1% |
| masse salariale en % de loyers | 15,8% | 16,1% | 16,6% | 16,5% | 16,7% | | |

Source : états réglementaires

¹⁹ DIS 2017.

3.1.2. La dualité de statuts

Depuis 2007, le personnel évolue sous double statut, de la fonction publique territoriale ou de droit privé, avec, pour la période sous revue, un souci de ne pas créer de différences entre les employés. Ainsi, l'Office 66 s'est doté d'un règlement intérieur, prévu par l'article L. 1311-2 du code du travail, applicable à l'ensemble du personnel, fonctionnaires territoriaux ou salariés de droit privé, au siège et en agences. N'ayant fait l'objet d'aucune modification depuis son entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, le document était en cours d'actualisation durant l'instruction (consultation du comité d'entreprise – CE). Des institutions représentatives du personnel, communes à l'ensemble du personnel (CE et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail – CHSCT) ont également été instaurées.

La priorité est donnée aux mesures concernant le quotidien des agents et l'amélioration de leurs conditions de travail²⁰ :

- au niveau des salaires, bien que les deux régimes soient juridiquement distincts, tous les personnels, indépendamment de leur statut public ou privé, bénéficient d'un 13^{ème} mois correspondant à un mois de salaire brut et des revalorisations des rémunérations obtenues lors des négociations annuelles obligatoires (NAO), appliquées par ricochet pour les fonctionnaires via le régime indemnitaire²¹. Dans ces conditions, il n'y a pas eu de décrochage de la rémunération des fonctionnaires²² avec les salaires des agents privés relevant de la même fiche métier. Bien qu'un dispositif d'incitation financière (montant forfaitaire de 200 € par mois) existe pour un agent fonctionnaire optant pour le statut de salarié privé, aucune demande d'option n'a été formulée depuis 2015 ;
- au niveau de la durée et des rythmes de travail, depuis la NAO 2017, chaque agent a la possibilité, indépendamment de son statut, de pouvoir choisir un des trois cycles en vigueur (35 heures sur 5 jours, 35 heures sur 4,5 jours, 37 heures sur 5 jours avec 13 jours de RTT).

Si cette intention est louable en terme de *management*, elle pose toutefois, outre son coût (cf. analyse financière), un problème réglementaire. Alors que le personnel sous statut privé peut déroger par convention collective au temps de travail annuel de 1 607 heures, il n'en va pas de même du personnel fonctionnaire, pour lequel les 1 607 heures constituent un plafond mais aussi un plancher. Compte tenu des cycles de travail proposés et des congés exceptionnels (les fonctionnaires comme les salariés bénéficient chaque année de congés exceptionnels pouvant aller de trois à cinq jours prévus dans l'accord collectif), le temps de travail des fonctionnaires (cf. annexe 2 p.62) a été sur les cinq dernières années systématiquement inférieur à la durée réglementaire (entre 1 524 heures et 1 539 heures selon les années).

La part des fonctionnaires dans les effectifs diminuant progressivement (de 34 % en 2013 à 20 % des effectifs en 2017), le différentiel d'heures non travaillées a représenté l'équivalent de 4 postes en 2013, et seulement 2,5 en 2018.

²⁰ Comptes rendus des négociations annuelles obligatoires (NAO) 2015 et 2016 : la mise en place de dispositifs d'intéressement, participation et d'épargne salariale ne sont pas prioritaires.

²¹ Ex : pour 2016, la NAO de 2015 précisait que pour les fonctionnaires, consécutivement à l'augmentation du point d'indice OPH, la prime d'indemnisation d'administration et de technicité et l'indemnité forfaitaire pour travaux supplémentaires dont le coefficient est inférieur à 8 sont augmentés dans la limite de 5 % ; pour 2018, la NAO de 2017 actait que la valeur de l'augmentation de 5 points d'indice OPH serait également appliquée aux agents fonctionnaires.

²² Cf. selon une étude présentée lors de la NAO 2017.

3.1.3. La politique sociale

Un CE existe pour les salariés, leur conjoint (marié, pacsé ou en concubinage) et leurs enfants à charge (petite enfance, scolaires, étudiants de moins de 21 ans). Les fonctionnaires y sont éligibles.

Ce comité met en place diverses actions, tel le secours au personnel et diverses activités, qui ne sont toutefois pas mentionnées dans le dernier règlement intérieur du CE, adopté le 9 janvier 2015²³.

Avec une subvention au CE représentant en moyenne 1,5 % de la masse salariale brute, l'Office 66 respecte annuellement le montant minimal prévu par la réglementation pour la politique sociale²⁴.

tableau 5 : Subventionnement au comité d'entreprise (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 6472 comité d'entreprise | 101 109 | 108 967 | 115 266 | 118 807 | 123 722 |
| 641 masse salariale brute | 6 644 611 | 7 037 600 | 7 542 549 | 7 746 315 | 8 095 975 |
| 6472/641 | 1,52% | 1,55% | 1,53% | 1,53% | 1,53% |

Source : balance des comptes

3.2. La commande publique

Les OPH, qui relevaient initialement de l'ordonnance n° 2005-1742 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, sont depuis le 1^{er} avril 2016 soumis au « droit commun » de la commande publique²⁵, tout en conservant quelques aménagements au droit commun, liés à leur qualification d'« autre acheteur » dans le décret du 25 mars 2016²⁶.

3.2.1. L'activité du service marchés publics

Le service des marchés est composé de trois personnes (une responsable marché et son adjointe, ainsi qu'une ingénieure depuis l'année 2018) chargées de l'ensemble des phases de passation et de suivi juridique des marchés. Il bénéficie également de systèmes d'informations dédiés à la rédaction de l'ensemble des pièces administratives des marchés, à l'enregistrement des

²³ Selon l'Office 66 : billetterie variée, agence nationale pour les chèques-vacances, machine à café, événements (naissances, mariages / PACS, retraites, décès), secours (remboursables par les agent), dons (non remboursables), logements Formiguères, Tohapi - Vacances Directes, Noël, vœux (galette des rois), grillade.

²⁴ Il ressort des dispositions combinées des articles L. 2325-43 du code du travail et 6 du décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat, que le montant minimal du budget dévolu à l'action sociale est de 1,4 % de la masse salariale brute de l'office (à hauteur de respectivement 0,2 %, et 1,2 %).

²⁵ L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015, qui transpose les directives européennes marchés publics, a modifié à nouveau les règles de passation applicables. Elle est complétée par le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 et par le décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique.

²⁶ Article 2 alinéa 2.

plis reçus, à la publication des documents de consultation d'entreprise, et à la dématérialisation des offres électroniques.

Le processus de la commande publique est décrit et illustré à partir du tableau de suivi des marchés et des cinq marchés qui ont été examinés (cf. annexe 3 p.63).

3.2.2. La passation des marchés

3.2.2.1. Le recensement des besoins

Il est effectué par les services « opérationnels » (le service patrimoine, le service production, le service financier) dans leurs domaines respectifs. Ils transmettent au service des marchés, pour contrôle, une « fiche d'opération pour les marchés » comportant notamment l'estimation des besoins et le choix de la procédure de consultation.

En matière de travaux (service production essentiellement, et certains travaux de gros entretien par le service patrimoine), les besoins sont estimés par opération. De la sorte, compte tenu des seuils de recours obligatoire à une procédure formalisée, tous ces marchés ont été passés en procédure adaptée (hormis le foyer « les Mouettes » à Clair).

En matière de fournitures et services, les besoins sont recensés par famille homogène ou par unité fonctionnelle, ou en prenant en compte les prévisions de dépenses au cours des 12 mois qui précèdent ou suivent la conclusion d'un marché.

Le recensement des besoins n'appelle pas de remarque à portée générale, mais la chambre relève le cas des marchés de contrôle technique. Sur la période 2013-2018, ce sont, selon les chiffres de l'office, 154 marchés dont 23 supérieurs à 20 000 €, qui ont été passés, tous de gré à gré. S'ils sont depuis 2017 répartis équitablement entre les deux principales sociétés, l'une a toutefois bénéficié de 70 % des contrats, sur toute la période, et cela sans être jamais mise en concurrence.

Conscient des limites de cette pratique, et du montant financier en jeu (pour la seule période 2013-2017, les 109 marchés représentaient 1,3 M€²⁷), l'Office 66 a indiqué préparer désormais un accord cadre multi-attributaires pour cette prestation.

3.2.2.2. Le choix de la procédure

Un *vade-mecum*, mis à jour régulièrement²⁸, cible les procédures de manière détaillée (formalisme, publicité, délais, approbation) en fonction de la nature du marché et du montant prévisionnel.

Entre 2013 et 2017, le service a lancé plus de 300 procédures représentant un total de 2 961 lots. Seuls 34 lots (soit 1,1 % des lots) n'ont pas abouti, soit pour offre infructueuse dans la moitié des cas (pas d'offre ou offre supérieure aux estimations), soit ayant été déclarée sans suite pour motif d'intérêt général.

²⁷ À partir de la cartographie des marchés 2013-2017.

²⁸ Le dernier *vade-mecum*, datant de 2018, prend ainsi note de l'obligation nouvelle pour les OPH de recourir au concours pour les marchés de maîtrise d'œuvre excédant les seuils européens.

Compte tenu de la nature des marchés de l'Office 66 (travaux essentiellement, dont les besoins sont estimés par opération) et du seuil élevé de recours obligatoire à une procédure formalisée en cette matière (5 548 000 € au 1^{er} janvier 2018), la quasi-totalité des lots (76 %) relèvent de marchés passés en procédure adaptée (MAPA). Les lots relevant d'appels d'offres (3 %) ont concerné essentiellement les marchés de services (marchés du siège, notamment assurances, marchés multiservices, honoraires d'architectes de deux opérations), à l'exception de l'opération « Les Mouettes » à Clairac (montant de 9,3 M€).

L'Office 66 pratique l'allotissement par domaine d'activité, mais aussi par secteur géographique pour les marchés de maintenance et de gros entretien. Si la pratique de l'allotissement est encouragée en ce qu'elle participe de l'égalité de l'accès à la commande publique en s'ouvrant ainsi aux PME, elle ne doit pas non plus aboutir à en écarter systématiquement les entreprises générales, qui de surcroît peuvent apporter à l'office des gains en termes économiques et de gestion (coordination des chantiers et délais d'exécution notamment, voire prix).

La publicité et les délais de remise des offres sont sinon respectés au vu des cinq marchés examinés, tant en procédure adaptée qu'en procédure d'appel d'offres.

3.2.3. L'analyse des offres

L'ouverture des offres est effectuée en commission d'appel d'offres pour les marchés passés en procédure formalisée, ou en commission des travaux pour les autres marchés.

L'analyse est effectuée soit par les maîtres d'œuvre si une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée, ou en interne suivant la nature du marché (service patrimoine, production ou service financier). Elles sont présentées, selon un canevas uniformisé pour faciliter leur interprétation, en commission avant délibération puis rédaction d'un procès-verbal (PV) « d'analyse des offres ».

La composition de la commission d'appel d'offres, redevenue obligatoire pour les OPH depuis 2016, a bien été actualisée au fur et à mesure des réformes. La dernière composition modifiée par la délibération n° 2017-138 prend ainsi acte de la réforme de 2017 qui redonne le pouvoir d'attribution au DG, mais l'écarte de la commission qui rend désormais simplement un avis consultatif.

Dans l'échantillon retenu, la pondération des critères du prix (40 à 60 %) et de la valeur technique (40 à 60 %) garantit un certain équilibre et ne conduit pas à retenir systématiquement le moins-disant. Les critères techniques sont également complétés de sous-critères eux aussi pondérés, ce qui favorise *in fine* l'objectivité de la note technique. Dans les rapports d'analyse examinés, la valeur technique a bien été évaluée à partir des critères annoncés.

3.2.4. La signature du marché et ses suites

Sur les cinq marchés examinés, l'Office 66 n'a pas respecté, dans trois cas, les délais d'information des candidats non retenus et le délai de suspension (ou « *stand-still* ») de 16 jours entre la notification du rejet des offres aux candidats évincés et la signature du marché :

- marché multiservices : courrier aux candidats évincés du 9 décembre 2013 (date du courrier, pas d'accusé de réception – AR) et signature du marché le 19 décembre 2013 ;

- marché peintures et sols souples : courrier aux candidats évincés du 23 octobre 2014 (date du courrier, pas d'AR) et signature du marché le 31 octobre 2014 ;
- marché déco peinture sols (lots 2 et 3) d'octobre 2014, trois ordres de service ont été donnés avant même la signature du marché et l'information des candidats évincés.

La situation semble toutefois s'être améliorée : les dysfonctionnements observés ne concernent pas les marchés postérieurs au changement de direction.

3.2.5. L'exécution des marchés

3.2.5.1. La sous-traitance

Le faible recours à la sous-traitance s'explique par l'allotissement, largement pratiqué par l'Office 66 : au cours de la période 2013-2017, seuls 161 cas de sous-traitance sont observés, soit 5 % du nombre total de lots.

Une fois le dossier vérifié par le service des marchés afin de s'assurer qu'il est administrativement complet, il fait l'objet d'une validation par le service construction ou patrimoine, qui va notamment contrôler les capacités techniques et professionnelles du sous-traitant. L'acte de sous-traitance est soumis à la signature du directeur général.

3.2.5.2. Les incidents de chantier

Une procédure relative aux incidents de réalisation des marchés existe, qui passe par des réunions de travail et des prolongations de délais.

Des pénalités sont appliquées le cas échéant pour sanctionner des retards dans l'exécution des prestations ou l'absence aux réunions de chantiers. L'application des pénalités de retard est étudiée avec attention, en particulier pour les très petites entreprises (TPE) et les petites et moyennes entreprises (PME), pour lesquelles la mise en œuvre des pénalités peut avoir de lourdes conséquences financières.

De 2013 à 2017, des pénalités ont ainsi été appliquées à hauteur de 176 k€. Ce faible montant se justifie, à la fois par les rares cas d'entreprises défaillantes sur la période, mais aussi par la nécessité pour l'office de conserver des entreprises en nombre suffisant pour postuler aux marchés (selon l'Office 66, actuellement en moyenne 50 offres seulement pour une quinzaine de lots contre plus de 80 offres il y a deux ans).

3.2.5.3. Les dépassements et avenants

Sur 234 opérations recensées sur la période 2013-2017, seules huit ont fait l'objet d'un dépassement de plus de 10 %, et trois d'un dépassement de plus de 20 % du montant initial :

- sept concernent des travaux supplémentaires pour des montants faibles qui n'appellent pas d'observations ;
- un dépassement, pour l'opération « Bompas Résidence Dauphine », est justifié par un avenant (+ 26 % par rapport à un marché initial, mais néanmoins pour un montant faible 17 k€).

En dehors de l'avenant pour le contrat de remplacement de chaudières Bompas, trois autres marchés ont fait l'objet d'avenants de plus de 15 %, dont seul le marché « peintures et sols souples » appelle des commentaires.

Ce marché a fait l'objet de deux avenants pour un montant global de 469 k€, à trois mois d'intervalle :

- le premier avenant, du 1^{er} juillet 2017, a augmenté le prix de façon forfaitaire de 15 % pour le lot 2 (315 000 € HT). Les motifs de l'avenant (maximum atteint et nécessité de permettre les démarches de lancement d'une nouvelle consultation) ne constituaient pas une sujétion technique imprévue mais plutôt un défaut de suivi et d'anticipation pour un marché passé en 2013 pour une durée d'un an renouvelable et renouvelé trois fois ;
- le second avenant, du 2 octobre 2017, a augmenté à nouveau de 20 % le montant du marché initial « pour permettre les démarches administratives nécessaires au lancement d'une nouvelle consultation et d'effectuer les travaux nécessaires à la relocation des logements sans créer de vacance technique ». Si l'Office 66 justifie la conclusion de ce second avenant par des difficultés inhérentes à la mise en place d'une nouvelle procédure (accord-cadre à bons de commande multi-attributaires pour la première fois)²⁹ et l'obtention d'une meilleure réactivité, ces deux avenants pourraient être considérés par le juge administratif comme bouleversant l'équilibre économique du contrat.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Avec un personnel réparti entre le siège, les agences et les antennes, l'Office 66 a, exprimé en ETP, un effectif supérieur à la moyenne de la strate, du fait du développement de son parc et de sa politique de proximité sur le territoire. L'office a choisi de ne pas faire de différences entre les employés selon leur statut, tant pour les conditions de travail (règlement intérieur, représentants du personnel), que pour les salaires ou la durée et le rythme des temps de travail.

Pour la commande publique, les services disposent d'un *vade-mecum* et appliquent de manière équilibrée les critères techniques et de prix. Le cas des marchés de contrôle technique, passés sans véritable mise en concurrence jusqu'en 2016, est en voie d'amélioration avec la signature prochaine d'un accord cadre multi-attributaires pour cette prestation. Le recours à l'allotissement, largement utilisé, explique la faible part de sous-traitants et le choix par l'office d'entreprises locales de taille modeste.

4. LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'Office 66 a effectué 45 M€ de dépenses d'investissement locatifs en moyenne annuelle sur les cinq dernières années.

²⁹ Selon l'office, il a été décidé de retenir trois entreprises par secteur géographique, au lieu d'une seule auparavant pour une meilleure réactivité en cas de commandes importantes liées au nombre de mouvements locatifs. Ce nouvel accord-cadre à bons de commande a été passé sans minimum ni maximum de commandes en raison des difficultés à estimer cette dépense sur une période de trois ans, car ces prestations dépendent du nombre de mouvements locatifs ainsi que des dégradations constatées au départ des locataires.

tableau 6 : Dépenses d'investissements locatifs sur l'exercice (en k€)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| dépenses d'investissements locatifs sur l'exercice | 41 998 | 52 465 | 42 793 | 44 522 | 45 270 | |
| <i>en euros /logement</i> | 4 289 | 5 241 | 4 154 | 4 216 | 4 116 | 2 127 |
| constructions, terrains | 38 895 | 50 982 | 40 827 | 40 680 | 42 456 | |
| <i>en euros /logement</i> | 3 973 | 5 093 | 3 963 | 3 852 | 3 860 | 1 431 |
| additions et remplacements de composants | 3 093 | 1 483 | 1 966 | 3 843 | 2 815 | |
| <i>en euros /logement</i> | 316 | 148 | 191 | 364 | 256 | 509 |

Source : DIS 2017 provisoire

Les dépenses d'investissement ont, à 95 %, concerné le développement du parc, soit en moyenne annuelle plus de 42,7 M€. Les objectifs fixés dans la CUS 2011-2016 pour la construction s'élevaient à 233 M€ sur six ans, soit 38 M€ par an. Ils ont été dépassés de 12 %.

4.1. Le développement du patrimoine

4.1.1. Les objectifs fixés dans la convention d'utilité sociale

Le financement des logements sociaux provient de diverses catégories de prêts auxquels l'office est éligible : prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) destiné aux personnes les plus en difficulté ; prêt locatif à usage social (PLUS) ; prêt locatif social (PLS) ; prêt locatif intermédiaire (PLI) ; prêt social location-accession (PSLA). Le nombre de dossiers de logements familiaux à initier, par type de financement, est prévu dans la CUS.

Pour les logements familiaux, la CUS 2011-2016 fixait à la fois des objectifs quantitatifs (1 800 dossiers de financement logement, hors PSLA) et des objectifs catégoriels, par type de financement.

Quantitativement (cf. annexe 4 p.65), l'Office 66 a dépassé les objectifs globaux de plus de 26 % sur 2011-2016, et même de 40 % en rajoutant la production 2017. Par rapport aux objectifs catégoriels, l'office a déposé plus de PLAI que prévu (28 % au lieu de 25 %) et un peu moins de PLUS (72 % au lieu d'une cible de 75 %). Cet ajustement reste cependant pertinent au regard du nombre de locataires éligibles au PLAI.

L'organisme a également déposé 331 demandes de dossiers de financement (PLS, PLUS, PLAI) non prévus dans la CUS, pour le montage d'opérations de foyers ou gendarmeries.

Selon la CUS, la production devait géographiquement se concentrer dans les zones de forte demande (Plaine du Roussillon, Albères - Côte-Vermeille, Vallespir), au détriment du secteur des Fenouillèdes, lequel connaît un taux de vacance quatre fois supérieur à la moyenne de l'organisme. Le secteur Fenouillèdes devait être délaissé compte tenu du manque de demandes.

Au vu de l'évolution du parc en cinq ans, cet objectif géographique a été globalement respecté³⁰, même si les réalisations sur la Côte Vermeille (67 logements), secteur prioritaire, restent limitées compte tenu de contraintes de construction (coût du foncier, zones inondables, montage).

Sur la période 2013-2018, avec globalement 38 % de son développement en solidarité et renouvellement urbains (SRU – soit exclusivement au sein des communes-membres de PMM) et

³⁰ Le secteur Fenouillèdes apparaît surreprésenté par rapport aux préconisations de la CUS uniquement à cause de la réalisation d'un EHPAD de 100 places, comptabilisé dans le tableau.

seulement 6 % sur Perpignan, l'Office 66 se développe hors la ville-centre de Perpignan et en complément de l'office de l'habitat de Perpignan Méditerranée sur l'agglomération. Il n'intervient *in fine* sur le périmètre de la communauté urbaine que sur les communes carencées.

4.1.2. Les modes de production

L'Office 66 a choisi de recentrer sa production sur la maîtrise d'ouvrage, et d'utiliser les ventes en état futur d'achèvement (VEFA)³¹ de manière pragmatique (notamment par rapport au coût du foncier dans certaines communes). Les VEFA, qui représentaient 46,9 % des mises en chantier en 2013, sont passées à 13 % en 2017. À l'inverse, la production en maîtrise d'ouvrage est passée de 50,2 % en 2013, à 84,6 % en 2017.

tableau 7 : Mises en chantier

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| acquisition amelioration | 7 | 3 | 0 | 1 | 6 |
| VEFA | 113 | 218 | 70 | 107 | 32 |
| maitrise d'ouvrage | 121 | 266 | 140 | 309 | 208 |
| Total mise en chantier | 241 | 487 | 210 | 417 | 246 |
| acquisition amelioration | 2,9% | 0,6% | 0,0% | 0,2% | 2,4% |
| VEFA | 46,9% | 44,8% | 33,3% | 25,7% | 13,0% |
| maitrise d'ouvrage | 50,2% | 54,6% | 66,7% | 74,1% | 84,6% |
| Total mise en chantier | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Source : DIS 2017 provisoire

Les moyens dont l'Office 66 dispose au sein de la direction de la production (notamment deux monteurs d'opération et trois gestionnaires administratifs spécialisés) ainsi qu'à la direction de la construction (notamment quatre surveillants de travaux) lui permettent de conduire en interne la plus grande partie des programmes immobiliers.

4.1.3. Le financement du développement

Face à des subventions en diminution sur la période sous revue, l'Office 66 a privilégié le recours à l'emprunt (dont la part dans le financement est sur la période passée de 71,5 % à 89 %) pour ses montages financiers en développement.

tableau 8 : Plan de financement des logements mis en service

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| logements mis en service | 326 | 426 | 318 | 277 | 453 |
| cout final | 36,82 M€ | 51,17M€ | 39,26 M€ | 39,53M€ | 54,92 M€ |
| prix m2 TTC surface utile | 1 705 € | 1 636 € | 1 619 € | 1 753 € | 1 703 € |
| prix par logement | 112 984 | 120 122 | 123 465 | 142 707 | 121 236 |
| <i>dont emprunts</i> | <i>71,50%</i> | <i>81,21%</i> | <i>85,53%</i> | <i>83,80%</i> | <i>88,97%</i> |
| <i>dont subventions</i> | <i>18,93%</i> | <i>14,72%</i> | <i>10,96%</i> | <i>12,55%</i> | <i>8,68%</i> |
| <i>dont fonds propres</i> | <i>9,57%</i> | <i>4,07%</i> | <i>3,51%</i> | <i>3,65%</i> | <i>2,35%</i> |
| montant fonds propres | 3 523 674 | 2 082 619 | 1 378 026 | 1 442 845 | 1 290 620 |

Source : rapports financiers annuels (logements et équivalents logements en foyers et résidences)

³¹ Différents dispositifs (ex. loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, décret du 8 février 2000) ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers. Cette ouverture leur a permis d'acheter directement à des promoteurs privés des logements en construction, financés par des prêts de la Caisse des dépôts.

Le PSP 2019 fixe un objectif de 12 500 logements en gestion ou en projet en 2023, au besoin par recours accru à l'emprunt³².

La CUS de 2011 envisageait l'utilisation de fonds propres exclusivement pour la conservation du parc (réhabilitation). En réalité, 9,7 M€ de fonds propres ont été affectés entre 2013 et 2017 au développement. Le niveau de fonds propres utilisé n'a cessé de diminuer sur la période, et leur utilisation reste limitée par rapport aux montages financiers-types des autres offices³³.

La part des fonds propres dans le financement des investissements, rapportée aux emprunts réalisés sur la période, a ainsi été divisée par cinq en cinq ans.

4.2. La conservation du parc locatif

Le patrimoine de l'Office 66 est récent (cf. annexe 5 p.67), du moins comparé à celui des autres OPH. Il est estimé à 21 ans dans les états réglementaires 2017, soit un âge nettement plus jeune que celui du parc HLM en France métropolitaine (39 ans) et en région Occitanie (32 ans)³⁴.

Au 31 décembre 2017, 22,5 % du parc était postérieur à 2011, et 28 % du parc avait moins de 10 ans (donc encore sous garantie décennale, et sans besoins importants en gros entretien).

Cette situation explique, par rapport aux autres offices, les dépenses moins importantes faites à ce titre, tant pour les opérations du tableau d'investissement (travaux du patrimoine) que pour celles de la section d'exploitation (maintenance, à savoir gros entretien et entretien courant).

tableau 9 : Travaux sur le patrimoine et dépenses de maintenances (en k€)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|--------------|
| Total travaux sur le patrimoine et dépenses de maintenances | 7 667 | 9 532 | 8 017 | 10 231 | 10 048 | |
| <i>en euros /logement</i> | 783 | 653 | 778 | 969 | 914 | 1 168 |

Source : DIS 2017 provisoire

Le montant global annuel consacré à la conservation de son parc locatif a néanmoins augmenté de 31 % en cinq ans, passant de 7,6 M€ en 2013 à 10 M€ en 2017, toutes sections confondues (exploitation et investissement). Ce montant est également supérieur aux prévisions de la CUS qui étaient de 6,6 M€ par an (soit 40 M€ pour la réhabilitation et la maintenance entre 2011 et 2016).

³² Page 34 PSP 2019 : « le taux d'endettement (annuités d'emprunts / loyers) est susceptible de progresser de 51 % actuellement à 56 % (limite d'endettement fixé en interne en lien avec l'analyse financière prospective actualisée annuellement) ».

³³ Bilan des logements aidés 2017 publié par le ministère du logement : en 2017, le plan de financement « type » est de 79,3 % d'emprunt, 8,5 % de subventions, et 12,2 % de fonds propres. Ce montant de fonds propres est similaire selon les zones : 13 % en zone B1 ; 12,8 % en B2 et 12,4 % en C.

³⁴ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Occitanie, analyse « le parc des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 en Occitanie ».

4.2.1. Les travaux sur le patrimoine

Inscrites au tableau de financement prévisionnel et donnant lieu à un amortissement, ces dépenses d'addition et de remplacement de composants (réhabilitations) sont très faibles par rapport à la médiane des offices (2,5 moins que la médiane 2016).

tableau 10 : Additions et remplacements de composants (en k€)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| additions et remplacements de composants | 3 093 | 1 483 | 1 966 | 3 843 | 2 815 | |
| <i>en euros /logement</i> | 316 | 148 | 191 | 364 | 256 | 652 |

Source : DIS 2017 provisoire

Le patrimoine étant récent et majoritairement hors agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ces opérations concernent, essentiellement, le remplacement des menuiseries extérieures et des chaudières, selon les rapports financiers annuels.

4.2.2. La maintenance (gros entretien et entretien courant)

L'Office 66 a consacré sur sa section d'exploitation, pour l'entretien courant et le gros entretien de ses résidences, des montants supérieurs à ceux prévus dans la CUS³⁵. Ils restent néanmoins inférieurs à la médiane, sauf en 2017.

tableau 11 : Entretien courant et gros entretien, régie comprise (en k€)

| maintenance régie comprise (entretien courant et gros entretien) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
| maintenance régie comprise (entretien courant et gros entretien) | 4 574 | 5 049 | 6 051 | 6 388 | 7 234 | |
| <i>en % des loyers</i> | 10,90% | 11,60% | 13,30% | 13,60% | 14,90% | 16,30% |
| <i>en euros par logement</i> | 467 | 504 | 587 | 605 | 658 | 652 |

Source : DIS 2017 provisoire

Un effort a été réalisé chaque année (+ 12,7 % de variation annuelle moyenne) pour consacrer davantage de ressources au gros entretien.

tableau 12 : Gros entretien (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | évolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|-----------------------|
| <i>gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i> | 3 127 745 | 3 512 768 | 4 154 117 | 4 154 020 | 5 044 370 | 61,3% | 12,7% |

Source : états réglementaires

L'augmentation en 2017 correspond essentiellement à la remise en état des logements avant réattribution. Ce montant, reconnu comme exceptionnel par l'Office 66 (+ 800 k€ par rapport à 2016) correspond à la fin de l'effort annuel pour lutter contre la vacance et la réalisation d'un audit prioritaire des balcons pour des questions de sécurité³⁶.

³⁵ L'indicateur C2 de la CUS donnait des montants cibles de dépense pour couvrir l'entretien courant et le gros entretien par logement (de 379 € en 2011 à 446 € en 2016).

³⁶ Délibération du conseil d'administration du 6 février 2018, vote du budget 2018. Ce montant ne sera pas reconduit en 2018.

Le PSP 2019-2023 prévoit une accentuation des opérations de réhabilitation (4 M€ par an) sur des logements bien identifiés³⁷ et de maintenir un haut niveau de maintenance (7 M€ par an).

4.3. L'accèsion à la propriété

L'accèsion à la propriété peut revêtir, pour les locataires, deux formes : la vente ponctuelle de logements, ou l'entrée dans un dispositif de PSLA.

4.3.1. Les ventes ponctuelles de logements aux locataires

Conformément aux dispositions des articles L. 443-7 et suivants du CCH, l'Office 66 fixe annuellement, depuis 2014, les orientations de la politique de vente de logements³⁸.

tableau 13 : Objectifs de ventes de logements

| bassin | par an | prévision 2011-2016 | réalisé 2011- 2018 | % |
|--------------------------------|--------|---------------------|--------------------|------|
| Albères-cote Vermeille | 0 | 7 | 0 | 0% |
| Cerdagne-Capcir | 2 | 7 | 5 | 71% |
| Conflent | 2 | 7 | 2 | 29% |
| Fenouillèdes | 3 | 12 | 0 | 0% |
| Vallespir | 2 | 7 | 3 | 43% |
| Plaine du Roussillon hors PMCA | 3 | 10 | 38 | 380% |
| Plaine du Roussillon PMCA | 3 | 10 | 15 | 150% |
| | | 60 | 63 | 105% |

Source : Office 66

Avec 63 logements vendus entre 2011 et 2018, les ventes sont légèrement supérieures à l'objectif de 60 ventes effectives fixées dans la CUS de 2011. Elles laissent néanmoins apparaître des disparités entre les secteurs géographiques, le secteur de la plaine du Roussillon, hors le périmètre de l'agglomération, ayant largement dépassé les objectifs initiaux (38 ventes au lieu de 10), contrairement au secteur du Fenouillèdes (0 vente sur 12 prévisionnelles).

Pour la seule période sous revue, 2013 à 2017, les 55 ventes aux locataires ont permis une plus-value de presque 5 M€.

tableau 14 : Plus-value des cessions (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| pavillons | 4 | 12 | 23 | 16 | 16 |
| valeur plus value | 369 329 | 807 033 | 1 687 822 | 1 021 164 | 1 077 106 |
| 10685-plus value suite cessions | 2 493 980 | 2 863 309 | 3 670 342 | 5 358 164 | 6 379 328 |

Source : rapport financier et comptes de gestion

Les ventes aux locataires devraient s'intensifier puisque, dans le PSP 2019-2023, un potentiel de ventes de 657 logements a été identifié par l'office, ce qui permettra ce faisant d'améliorer ses fonds propres.

³⁷ Compte tenu de l'âge du patrimoine (la moitié a moins de 20 ans en octobre 2018), les travaux de réhabilitation et de maintenance viseront essentiellement les bâtiments 20-30 ans, puisque ceux supérieurs à 30 ans ont déjà fait l'objet de réhabilitations. Les réhabilitations se font en site occupé, ce qui permet de ne pas perdre de loyer et de ne pas générer de la vacance technique.

³⁸ Dernière délibération n° 261 du conseil d'administration du 7 décembre 2017.

4.3.2. L'accession sociale à la propriété

Le PSLA est un contrat de location-accession qui comprend deux étapes :

- la première est la location : le logement est propriété du bailleur social, auquel le ménage verse conjointement un loyer et une épargne qui constituera un apport lors de l'accession ;
- la seconde est la levée d'option (dans les cinq ans) : il s'agit de la phase au cours de laquelle le ménage devient propriétaire de son logement et rembourse un emprunt immobilier. L'épargne accumulée durant la phase locative est déduite du prix de vente. Sans levée d'option, le ménage ne bénéficie pas de droit au maintien dans les lieux et l'épargne constituée lui est restituée.

Un objectif chiffré de financement en PSLA et un cadencement étaient fixés dans la CUS 2011-2016. Seul un tiers de l'objectif a été réalisé.

tableau 15 : Objectifs de PSLA

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | total |
|--------------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| PSLA | | 8 | 10 | 10 | 10 | 10 | 48 |
| PSLA réalisé | 10 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 13 |

Source : CUS 2011, complété par l'Office 66

Devant l'échec de la commercialisation des PSLA, en raison, d'une part, d'un secteur concurrentiel avec des promoteurs actifs en zone détendue et, d'autre part, des inconvénients de cette procédure elle-même (longueur du processus de contractualisation, perte du bénéfice du prêt à taux zéro pour le nouveau prospect en cas de renonciation d'un locataire initial, reclassement en logement locatif social en cas d'échec), l'Office 66 ne propose plus, depuis 2014, d'opération en PSLA.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'Office 66 a effectué 45 M€ de dépenses d'investissements locatifs en moyenne annuelle sur les cinq dernières années. Le développement du parc a monopolisé 95 % des dépenses d'investissement. L'Office 66 a, depuis 2014, progressivement diminué le recours à la VEFA pour favoriser ses propres réalisations en tant que maître d'ouvrage, compte tenu d'une expertise détenue en interne.

Alors que la CUS de 2011 envisageait de réserver l'utilisation de fonds propres à la réhabilitation, l'Office 66, contrairement à ce qui était prévu, a affecté entre 2013 et 2017 quelque 9,7 M€ de fonds propres au développement. Pour le développement, le recours à l'emprunt pour ses montages financiers n'a cessé de progresser (de 71,5 % en 2013 à 89 % en 2017).

Le caractère récent du parc de logements, dont 28 % datent de moins de 10 ans, explique la faiblesse du niveau des travaux sur le patrimoine et de la maintenance.

5. LA GESTION LOCATIVE

5.1. Le conventionnement et la réservation des logements

Les logements financés en PLAI, en PLUS et en PLS³⁹, font l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement (APL). Tous les logements familiaux (au 31 décembre 2017, soit 10 000 appartements, hors foyers) ont fait l'objet d'un conventionnement (cf. annexe 6 p.67).

Compte tenu de la faiblesse des ressources moyennes des occupants du parc, les financements par PLI pour des logements destinés à être loués à des familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre à un logement social, et trop faibles pour louer un logement à loyer libre, sont inexistant. De même les financements par PLS pour des logements destinés à des ménages dont les ressources excèdent celles permettant d'avoir accès aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement sont marginaux (1,4 % du parc).

Si l'essentiel du patrimoine en stock a majoritairement été financé en PLUS (61,8 %) plutôt qu'en PLAI (15,1 %), le PLAI, davantage social mais plafonné⁴⁰, a été exploité au maximum par l'office pour le flux 2013-2017.

Au surplus, en matière d'attribution de logements sociaux, aussi bien l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), que les chambres de commerce et d'industrie notamment, bénéficient, sous certaines conditions, d'un droit de réservation de logements locatifs. Cette réservation donne lieu à une convention entre les parties concernées. Au 31 décembre 2017, ces droits de réservation représentent 62 % des 9 890 logements familiaux (hors gendarmeries, non conventionnées), que l'office a en stock.

5.2. La disponibilité du parc de logements

5.2.1. Les mises en service

Conséquence d'un patrimoine en fort développement sur la période sous revue, les mises en service concernent principalement, depuis 2013, les logements familiaux. Le taux de mise en service reste d'ailleurs nettement supérieur à la médiane des offices nationaux (de 1,6 % en 2016 et de 3 % en 2017, selon l'Office 66).

tableau 16 : Taux de mise en service

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|------|
| taux de mise en service de l'Office 66 | 3,9% | 3,8% | 3,5% | 2,9% | 3,7% |

Source : DIS 2017 provisoire

Entre 2013 et 2017, l'Office 66 a connu, malgré l'année 2016, année sans mise en service d'acquisitions-améliorations et année la plus faible en constructions neuves, un rythme annuel moyen de 330 logements mis en service par an.

³⁹ Selon l'ordre croissant des plafonds de ressources, PLAI : prêt locatif aidé d'intégration (destiné aux personnes en difficulté) ; PLUS : prêt locatif à usage social ; PLS : prêt locatif social ; PLI : prêt locatif intermédiaire.

⁴⁰ Le nombre de PLAI annuel autorisé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement est limité au maximum à 30 % de la programmation de constructions neuves compte tenu des objectifs de mixité sociale et de financement disponibles.

tableau 17 : Logements mis en service

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| logements mis en service | 326 | 333 | 318 | 277 | 340 |
| <i>constructions neuves</i> | 284 | 307 | 318 | 277 | 327 |
| <i>acquisitions améliorations</i> | 42 | 26 | 0 | 0 | 13 |

Source : états réglementaires (hors foyers et résidences)

5.2.2. La vacance

Les loyers constituant la ressource la plus importante de l'Office 66, la gestion des impayés et de la vacance constitue un enjeu stratégique de la gestion locative.

5.2.2.1. La vacance des logements

Contrairement à l'office HLM de l'agglomération de Perpignan, dont la vacance est concentrée essentiellement en quartier prioritaire de la ville, l'Office 66 connaît une vacance structurelle (cf. annexe 7 p.68) due à des baisses démographiques sur certains territoires⁴¹, telles les Fenouillèdes où 16,80 % des logements de ce secteur sont vacants au 31 décembre 2017, ou encore en Cerdagne-Capcir où la vacance atteint 16,13 %.

Pour diminuer la vacance locative, plusieurs mesures ont été mises en œuvre durant les années 2016 et 2017. Le plan d'actions, aussi bien pour les zones tendues que les zones montagneuses, a utilisé différents leviers de gestion : la meilleure connaissance des éléments réhabilitables de chaque logement ; la baisse de loyers de 20 % ; des dossiers de réservations préfectorales en priorité sur les vacances longues durées ; la diversification des supports de communication ; la création de nouveaux logements locatifs sociaux en corrélation avec la demande locative.

Le taux global de vacance des logements, toutes causes confondues (attente démolitions, techniques, gestion, contentieux...) qui avait atteint 5,8 % en 2015, a diminué au 31 décembre 2017 à 5,1 %. Ce taux reste toutefois supérieur à la dernière médiane connue (4,9 % en 2016).

5.2.2.2. Le coût de la vacance

Un logement vacant représente une double perte : la perte de loyer et celle des charges facturables au locataire pour l'entretien des installations communes. Ce coût n'a cessé d'augmenter entre 2013 (1,9 M€) et 2017 (2,7 M€), malgré les actions initiées en 2016, qui concernaient uniquement des mesures de gestion et non de patrimoine (ex : choix de démolitions). Alors que seuls 11 logements ont fait l'objet de démolition entre 2013 et 2017⁴², des démolitions

⁴¹ La CUS de 2011 précisait que la vacance moyenne de l'office cachait des grandes disparités avec un maximum de plus de 10 % en Fenouillèdes et un minimum de 0,42 % dans le segment Albères Côte Vermeille et 0,6 % dans les segments de la plaine du Roussillon.

⁴² Indicateur DIS 2017 sur les logements familiaux, p.15.

totales ou partielles⁴³ d'ensembles immobiliers sont désormais prévues dans le cadre du PSP 2019-2023, notamment en cas de vacance structurelle, pour retrouver des marges de manœuvre.

tableau 18 : Coût de la vacance

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | mediane 2016 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| coût de la vacance (en M€) | 1 992 | 2 167 | 2 926 | 2 664 | 2 728 | |
| total des loyers et charges | 42 003 | 43 612 | 45 326 | 46 911 | 48 533 | |
| cout de la vacance en % des loyers | 4,70% | 6% | 6,50% | 5,70% | 5,60% | 5,30% |

Source : DIS 2017 provisoire

Exprimé en pourcentage des loyers, le coût de la vacance représente l'équivalent de 5,6 % des loyers de l'Office 66, taux encore supérieur à la dernière médiane connue (5,3 % des loyers en 2016).

5.3. Les occupants du parc

5.3.1. Des locataires précaires

Les statistiques fournies par l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2018⁴⁴ mettent en exergue le caractère très social de l'occupation du parc de l'office puisque 82,5 % des locataires (6 767) ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS et 60 % des locataires sur logements conventionnés perçoivent l'APL⁴⁵. Un partenariat avec différentes structures associatives œuvrant en faveur des personnes fragiles, telles les femmes battues, les personnes hébergées en foyer, les personnes sans logement, est également organisé.

tableau 19 : Ménages percevant l' APL

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| logements conventionnés | 8 761 | 9 035 | 9 296 | 9 663 | 9 860 |
| ménages percevant APL | 5 399 | 5 499 | 5 678 | 5 767 | 5 905 |
| % ménages percevant APL | 61,63% | 60,86% | 61,08% | 60,37% | 59,89% |

Source : rapports financiers

De ce fait, la mise en œuvre de la réduction du loyer de solidarité (RLS) dans le parc social⁴⁶ des organismes d'HLM et des SEM ainsi qu'une baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés impacte fortement l'Office 66, lequel a estimé sa perte à 2,226 M€⁴⁷ en année pleine à partir de 2019.

5.3.2. L'inadéquation d'une partie du parc au profil des locataires

En novembre 2018, la majorité du patrimoine se compose d'appartements de type 3 (36,7 %), comme en 2013 (pour 35,43 %). Or, parmi les locataires de l'Office 66 ayant répondu à l'enquête OPS (cf. annexe 8 p.69), une analyse par ménage met en évidence que 40 % des

⁴³ Exemples : Saint Laurent de Cerdans, déconstruction partielle de 16 logements sur 32 ; Thuir la Canterrane, déconstruction partielle de 59 logements sur 169.

⁴⁴ L'enquête OPS 2018 reprend les données des locataires ayant répondu à l'enquête, soit 8 305 locataires sur 10 185 logements (la différence correspond aux logements vacants et aux locataires n'ayant pas répondu).

⁴⁵ La moyenne nationale s'élève à 54 % selon l'Office 66.

⁴⁶ Article 126 de la loi de finances 2018.

⁴⁷ Cf. délibération n° 282 du 13 novembre 2018 : analyse prospective de l'office.

locataires sont des personnes seules, et une analyse par tranche d'âges révèle que 56 % ont plus de 50 ans, tranche où la composition des ménages a souvent évolué avec les départs des enfants du foyer parental.

Compte tenu de ces caractéristiques, et malgré une période intense de développement depuis cinq ans, il demeure une inadéquation entre la composition des ménages et le patrimoine de l'Office 66.

Si la production de deux pièces, ou « T2 » (cf. annexe 8 p.69), a bien augmenté depuis 2010 (23 % du flux, contrairement aux 15 % observés sur les décennies précédentes), le stock de T2 s'élève à 17,8 % du parc, et celui de T1 à 2,5 %.

Le déficit en petites surfaces conduit dans ces conditions à attribuer mécaniquement des logements T3, T4 ou T5 à plus de la moitié des personnes seules.

tableau 20 : Occupation des logements familiaux

| | 1 pers | 2 pers | 3 pers | 4 pers | 5 pers | 6 pers | 7 pers | 8 pers | 9 pers | 10 pers | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|--------------|
| T1 | 235 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 241 |
| T2 | 1 521 | 161 | 17 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 701 |
| T3 | 1 331 | 1 518 | 503 | 114 | 25 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 493 |
| T4 | 461 | 755 | 942 | 744 | 248 | 64 | 15 | 5 | 0 | 0 | 3 234 |
| T5 | 69 | 106 | 146 | 219 | 128 | 64 | 19 | 5 | 2 | 1 | 759 |
| T6 | | 3 | 2 | 5 | 3 | 4 | 4 | | | | 21 |
| T7 | | | | 1 | | | | | | | 1 |
| T8 | | | | | | | 1 | | | | 1 |
| Total | 3 617 | 2 549 | 1 610 | 1 085 | 404 | 134 | 39 | 10 | 2 | 1 | 9 451 |

Source : CRC à partir cartographie des logements de l'Office 66

Certaines de ces situations peuvent résulter d'une attribution ancienne et du départ des enfants, mais d'autres sont très récentes ; du 1^{er} janvier 2018 au 31 octobre 2018, 94 personnes seules se sont vues ainsi attribuer un T3, et 14 un T4. L'ordonnateur justifie partiellement ces 108 cas recensés sur 10 mois par le fait d'une part que la majorité des logements étaient structurellement vacants (pour 9 T4 sur les 14, et 43 T3 sur les 93), que d'autre part les membres de la CAL prennent en compte des critères de garde alternée ou de parents divorcés nécessitant une chambre pour accueillir les enfants (3 familles sur les 14 T4 et 18 familles sur les 93 T3), et enfin par des situations de handicap nécessitant une pièce supplémentaire.

La chambre note, qu'au-delà des gains financiers à court terme pour l'office, l'inadéquation des profils à la typologie des appartements rigidifie à moyen terme les marges de manœuvre en gestion locative et restreint *in fine* l'entrée de familles en attente de logement social, faute de logements vacants adaptés.

De même, le taux de rotation met en exergue une mobilité résidentielle qui a diminué sur les cinq dernières années, surtout pour les mutations internes. Elle est dans les deux cas inférieure à la dernière médiane connue, respectivement de 10,5 % avec les mutations internes et 8,6 % sans les mutations internes.

tableau 21 : Taux de rotation

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| taux de rotation (avec mutations internes) | 10,10% | 10,10% | 9,40% | 9,60% | 9,56% |
| taux de rotation sans mutations internes | 8,30% | 8,50% | 8% | 8,30% | 8,27% |
| <i>Source : DIS -2017</i> | | | | | |
| taux des seules mutations internes | 1,80% | 1,60% | 1,40% | 1,30% | 1,29% |

Sur les logements mis en service entre 2013 et 2018, soit 136 opérations (hors foyers et gendarmeries), seules 9 mixent au moins 20 % de T1-T2 ; 20 % de T3 et 20 % T4. 51 opérations, ne contiennent aucun T2, et 7 sont exclusivement composées de T2 (essentiellement des résidences pour personnes âgées).

Dans ces conditions, un changement d'appartement oblige le plus souvent le locataire à rompre avec son environnement immédiat, ce qui selon l'office constitue un véritable frein à la mobilité. L'amélioration de la mobilité interne pour s'adapter aux situations prévisibles, telles que le vieillissement ou, le cas de familles n'ayant plus d'enfants à charge, doit constituer désormais un axe prioritaire⁴⁸ qui lui permettrait également de gagner des marges de manœuvre financières.

Une amélioration de la rotation interne permettrait en effet l'attribution de logements sociaux à de nouveaux bénéficiaires à moindre coût. Ainsi, pour 10 000 logements au 31 décembre 2017, une amélioration de 0,5 % du taux de rotation permettrait la libération de 50 logements par an, sans surcoût pour l'office autre que la remise en état et les frais de gestion (soit 188 k€ sur la base de 3 768 € par logement rafraîchi⁴⁹, contre 6,37 M€ sur la base de 127 451 € le coût moyen d'un logement en 2017 en construction⁵⁰).

Face à une tendance sociologique avérée (vieillissement des locataires, modification du modèle familial, mobilités professionnelles...), le PSP 2019-2023 prévoit désormais de « s'attacher à développer une offre en adéquation avec ces besoins : davantage de logements familiaux, modulation des typologies et meilleure répartition de l'offre. »

Recommandation

2. Concrétiser l'adéquation du patrimoine du parc au profil des locataires seuls.
Non mise en œuvre.

5.4. La demande de logement locatif social

5.4.1. État de la demande locale

Pour l'office, premier bailleur du département, le nombre de demandes enregistrées de 2013 à 2017 s'élève à 19 074 dossiers (hors renouvellements de demande). Avec 7 201 demandes toujours considérées comme actives au 31 décembre 2017, rapportées au nombre de baux signés en 2017 (1 299), il faudrait, à ce rythme, cinq ans et demi pour liquider le stock de demandes en attente dans le parc social.

⁴⁸ Le DOB 2019 évoque la mise en place d'une politique de mobilité résidentielle et la lutte contre la sous occupation.

⁴⁹ Cf. rapport financier 2017, rubrique gros entretien.

⁵⁰ Cf. clôture financière, délibération conseil d'administration du 7 décembre 2017.

tableau 22 : Nouvelles demandes enregistrées et stock de demandes actives

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Évolution 2013-2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| Demandes enregistrées (hors renouvellement) | 3 840 | 3 953 | 3 384 | 3 998 | 3 899 | 1,5 % |
| Demandes actives au 31/12 (stock) | N.R | N.R | 7 120 | 7 286 | 7 201 | |

Sources : Office 66 et rapports d'activité des CAL 2015 à 2018

En terme de délais, il faut toutefois compter selon l'Office 66 une moyenne de 14 mois entre le dépôt du dossier et la signature du bail⁵¹.

Pour satisfaire au mieux la demande des clients, quatre agents de la direction de l'habitat sont spécialisés dans la réception des clients demandeurs et l'enregistrement des dossiers (1^{er} demandeur, jeune entre 18 et 25 ans, demande de plus de 18 mois, demandeur de mutation).

L'instruction des dossiers est confiée au pôle de la gestion locative, composé de deux responsables de pôle et de neuf chargés de clientèle, en lien avec une conseillère sociale.

5.4.2. Les candidats proposés

Le dernier rapport de l'agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) avait souligné que l'office ne respectait pas l'obligation de présentation de trois candidats. En effet, selon l'article R. 441-3 du CCH, « sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution [...] examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 ».

À partir des CAL 2018 de février, mars, avril, pour le siège (Perpignan) et Céret, et sur un échantillon de 203 attributions (cf. annexe 9 p.72), il apparaît que 40 % des logements font l'objet d'une proposition unique de candidat, et seulement 31 % des logements sont proposés à au moins trois candidats. L'Office 66 a précisé qu'il préférerait ne présenter qu'un candidat unique, plutôt que deux candidats « non utiles » sur trois dossiers, lorsque le logement était dans un secteur géographique non demandé compte tenu des souhaits des candidats et de la difficile mobilité en milieu rural. Cet argument, s'il peut s'entendre sur les secteurs structurellement déficitaires marqués par une forte vacance (ex : Fenouillèdes), paraît peu crédible pour les secteurs du siège (Perpignan) et de Céret (Côte Vermeille), ainsi que pour l'attribution des pavillons, où la demande est importante.

La moyenne de candidats proposés sur l'échantillon précité des CAL de 2018, hors logements neufs, s'élève à deux par logement, avec des disparités importantes selon les communes. Pour les attributions de logement sur les communes membres de la CCACVI, la pluralité de dossiers est globalement respectée⁵² ; par contre, la majorité des autres communes ne présentent qu'un candidat, sans que l'Office 66 ne complète les demandes à son niveau par d'autres dossiers.

⁵¹ Selon la délibération du bureau n° 28 du 14 mars 2017.

⁵² En moyenne : 4 pour Argelès, 2,6 pour Banyuls, 2,25 pour Collioure, 2,67 pour Elne, 4 pour Laroque des Albères, 3,5 pour Saint André.

Pour les logements neufs, la CAL spécialisée créée en 2018 connaît les mêmes errements, avec 1,83 candidat en moyenne par attribution, 43 % de candidature unique, et 48 % de candidat unique sur les pavillons.

En réponse à la chambre, l'ordonnateur a fait savoir qu'à l'issue du contrôle, l'office présentait désormais davantage de candidats à la commission. Ainsi, sur les deux secteurs examinés par la chambre, depuis septembre 2018, plus de 60 % des logements sont présentés à la commission d'attribution avec trois candidats pour le parc ancien ; ce chiffre atteignant plus de 70 % pour les résidences neuves. Au 1^{er} avril 2019, la tendance actuelle était précisément à 100 % pour les nouveaux groupes immobiliers.

5.4.3. L'attribution des logements

Avec le rejet d'un dossier sur dix par la CAL, en moyenne sur les cinq dernières années, des marges de progrès sont possibles dans la constitution et l'instruction des dossiers par les services, car la motivation des décisions de rejet évoque des motifs⁵³ tels : une mutation de confort, un taux d'effort trop important, un dossier incomplet, le dépassement des plafonds de ressources.

Afin de diminuer les cas de refus (jusqu'à 26 % des décisions d'attribution prononcées par la CAL ont été refusées par les demandeurs en 2015), des initiatives ont été mises en place comme des rencontres avec les chargés de clientèle sur demande volontaire ou, si les demandes sont supérieures à 18 mois, la visite de logement avant le passage en CAL.

tableau 23 : Taux de rejet et taux de refus

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | variation 2013-2017 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| dossiers examinés | 3 241 | 3 094 | 2 959 | 3 448 | 3 000 | -7,4% |
| dossiers rejetés | 276 | 306 | 307 | 446 | 312 | 13,0% |
| taux de dossiers rejetés en CAL | 8,5% | 9,9% | 10,4% | 12,9% | 10,4% | |
| décisions d'attribution (P1,P2,P3) | 2 965 | 2 788 | 2 652 | 3 002 | 2 688 | -9,3% |
| refus des demandeurs | 727 | 592 | 709 | 682 | 552 | -24,1% |
| taux de refus demandeurs | 24,5% | 21,2% | 26,7% | 22,7% | 20,5% | |

Sources : Office 66

S'agissant des critères pour l'attribution des logements, ils sont formalisés depuis la délibération n° 142 du 22 juin 2017, mais l'Office 66 a simplement repris les critères de l'article L. 441 du CCH, sans les avoir ni hiérarchisés ni pondérés : critères objectifs (diversité de la demande, égalité des chances, mixité sociale) et critères subjectifs (patrimoine, composition et situation familiale, niveau de ressources, conditions du logement actuel, éloignement des lieux de travail, mobilité géographique liée à l'emploi, proximité des équipements). Le règlement intérieur de la CAL n'a pas non plus classé et hiérarchisé les critères.

Au final, l'absence de transparence dans la procédure d'attribution des logements est à souligner, puisqu'en cas de pluralité de candidats classés sur un même logement, les comptes rendus de CAL ne permettent toujours pas de distinguer les critères pris en compte dans le processus d'attribution : il est seulement mentionné des critères de priorité (« dossier le plus urgent » et « dossier le plus ancien ») non prévus dans le corpus réglementaire, qui apparaissent comme des justifications *a posteriori*.

⁵³ Cf. motifs issus des comptes rendus de la CAL 2018 communiqués pendant l'instruction.

Recommandation

3. Améliorer l'objectivité et la transparence des procédures d'attribution des logements. *Non mise en œuvre.*

En réponse à la chambre, l'Office 66 a fait savoir son intention d'investir dans un nouveau système informatisé permettant prochainement d'effectuer des commissions d'attribution de logements dématérialisées, d'améliorer la transparence des procédures et l'objectivité du mode de calcul des attributions. L'office forme actuellement son personnel aux méthodes de « *scoring* ».

5.4.4. Les demandeurs prioritaires

Le préfet est le réservataire le plus important auprès de l'Office 66, dont les droits de réservation comprennent, en dehors des fonctionnaires (5 %), tous les publics prioritaires (25 %), dont les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO)⁵⁴ et d'autres publics mal logés visés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), à savoir en priorité : les sortants de structure d'hébergement, les personnes dépourvues de logement, les personnes menacées d'expulsion.

Le contingent préfectoral est géré selon un mode « mixte », dérogoire au droit commun :

- une gestion en flux pour les logements anciens : quand un logement est libre, le bailleur propose des candidats issus de l'ensemble des contingents, le candidat retenu est alors imputé au contingent du réservataire ;
- une gestion en stock pour les logements neufs : quand un logement est libre, seul le réservataire initial du logement est sollicité.

Cette gestion mixte a été confirmée dans les conventions de mobilisation du contingent préfectoral⁵⁵ qui fixent le nombre de logements à attribuer aux demandeurs prioritaires (dont les DALO). Comme pour les attributions ordinaires, le taux de rejet par la CAL des dossiers de demandeurs prioritaires s'établit en 2017 à près de 10 %.

⁵⁴ Les DALO n'apparaissent pas spécifiquement, en tant que tel, dans les statistiques de l'OPH. Ils sont intégrés sur le contingent préfectoral consacré aux familles éligibles au plan départemental aide au logement pour les défavorisés et à ses fonctionnaires.

⁵⁵ Dernière convention du 8 septembre 2017 : l'objectif théorique de relogement s'élevait à 406 logements en 2017 (soit 296 dans le parc ancien et 110 logements neufs) et à 399 relogements pour 2018 (307 logements dans le parc ancien et 92 logements neufs).

tableau 24 : Taux de rejet et taux de refus parmi les demandeurs prioritaires

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| dossiers demandeurs prioritaires étudiés | 114 | 183 | 464 | 326 | 406 |
| dossiers demandeurs prioritaires rejetés | 6 | 7 | 14 | 23 | 37 |
| taux de rejet | 5,3% | 3,8% | 3,0% | 7,1% | 9,1% |
| dossiers demandeurs prioritaires acceptés par la CAL | 108 | 176 | 450 | 303 | 369 |
| <i>dont propositions en choix 1</i> | 102 | 142 | 436 | 270 | 286 |
| <i>dont propositions en choix 2 et 3</i> | 6 | 34 | 14 | 33 | 83 |
| propositions refusées par les demandeurs prioritaires | 34 | 56 | 142 | 83 | 86 |
| taux de propositions refusées par demandeurs prioritaires | 31,5% | 31,8% | 31,6% | 27,4% | 23,3% |
| relogements effectifs de demandeurs prioritaires | 66 | 85 | 223 | 179 | 173 |
| taux de relogement effectif /demandeurs prioritaires étudiés | 57,9% | 46,4% | 48,1% | 54,9% | 42,6% |

Sources : Office 66

Alors que la CUS 2011 précisait que « dans sa note d'enjeu adressée aux organismes, la direction départementale des territoires et de la mer fixe comme objectif l'attribution de 15 % de logements aux ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du CCH », cet objectif reste difficile à atteindre compte tenu notamment du taux élevé de refus du logement proposé par les demandeurs prioritaires (23 % en 2017), supérieur à la moyenne générale des demandeurs (20,5 % en 2017), sans que les motifs de ces nombreux refus aient été précisés par l'office.

tableau 25: Taux de demandeurs prioritaires dans les baux

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 |
|--|------|------|-------|-------|-------|------------------------|
| total des baux signés | 1143 | 1167 | 1140 | 1225 | 1299 | 13,6% |
| relogement effectif de demandeurs prioritaires | 66 | 85 | 223 | 179 | 173 | 162,1% |
| % de demandeurs prioritaires parmi les baux signés | 5,8% | 7,3% | 19,6% | 14,6% | 13,3% | |

Sources : Office 66

Les demandeurs prioritaires ont représenté 13,3 % des baux signés par l'Office 66 en 2017.

5.5. Les loyers

5.5.1. L'absence de remise en ordre du classement des loyers

Une remise en ordre des loyers impose aux bailleurs, à partir d'un diagnostic du patrimoine locatif, de « classer les immeubles ou ensembles immobiliers en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires » selon l'article L. 445-1 du CCH. Une fois cette démarche accomplie, un office peut mettre en cohérence la grille de loyers-plafonds en fonction du niveau de service rendu.

Alors que la CUS entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 avait décliné le parc de logements par niveaux de service rendu (90 % des logements jouissaient d'un bon niveau de service rendu, 10 % présentaient un niveau moyen), le document précisait expressément que l'Office 66 ne souhaitait pas s'engager dès cette première convention dans une révision générale de sa politique de loyers⁵⁶.

⁵⁶ Une première période de 6 ans devait permettre de créer les conditions optimales pour cette modification dont le but est de moduler, lorsque cela sera possible, le loyer en fonction du service réellement rendu et de l'attractivité de la construction.

5.5.2. Une révision des loyers *a minima*

La loi de finances pour 2011 (article 210.III) avait limité pour la période 2011 à 2013 la révision annuelle des loyers pratiqués par les organismes HLM, à la valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR, avait prorogé de trois ans le dispositif mis en place en 2011 (article 112.II de la loi) et reconduit l'encadrement de la hausse maximale des loyers HLM à ce même taux jusqu'à la fin 2016.

Dans ces conditions, pour la période sous revue, seules des revalorisations *a minima* ont été pratiquées, limitées à la stricte variation de l'IRL.

5.5.3. Le supplément de loyer de solidarité

L'Office 66 applique les dispositions prévues aux articles R. 441-20 et 21 du CCH. Suite à diverses enquêtes auprès des locataires portant sur les « revenus »⁵⁷ et réalisées par l'Office 66 pour chiffrer l'éligibilité de la demande par rapport aux plafonds de ressources des locataires des logements, un supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Le nombre de locataires en situation de devoir acquitter un supplément de loyer (161 locataires en 2017, pour un montant total de 155 k€ en 2017) reste marginal.

5.5.4. Les impayés

En 2017, les impayés de l'Office 66 sont de 1,66 M€ et représentent l'équivalent de 3,2 % des loyers et des charges, niveau conforme à la dernière médiane connue (DIS 2016).

Les chargés de clientèle privilégient auprès des locataires le prélèvement automatique des loyers pour prévenir les impayés.

tableau 26 : Prélèvements automatiques

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| prelevements automatiques | 4 763 | 4 973 | 5 291 | 5 584 | 5 928 |
| % en locataires | 53,95% | 55,04% | 56,92% | 58,45% | 59,71% |

Source : rapport activité

Le nombre de locataires ayant une dette supérieure à 1 500 € a néanmoins connu une augmentation continue, sauf en 2017, année de la mise en place de la CPIE, qui permet d'intervenir désormais en amont.

⁵⁷ Notamment l'enquête sur le supplément de loyer de solidarité, obligatoire (pour ceux ne bénéficiant pas d'APL) et l'enquête OPS (tous les deux ans).

tableau 27 : Locataires ayant une dette

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| nombre de locataires ayant eu une dette locative | 8 373 | 8 800 | 9 025 | 9 237 | 8 755 |
| dont dette de moins de 1500 € | 7 498 | 8 239 | 8 420 | 8 606 | 8 119 |
| dont dette de 1500 € et plus | 542 | 561 | 605 | 631 | 638 |

Source : Office 66

Par ailleurs, les plans d'apurement amiable des dettes, accordés jusqu'en 2017, n'étaient probablement pas tous justifiés dans la mesure où, suite à une réunion avec les services du Trésor Public, le 9 mai 2017, l'Office 66 ne valide désormais plus de plan d'apurement sans obtenir l'avis d'imposition et les justificatifs de ressources des locataires (auparavant seule une des deux pièces était suffisante). Ce changement de procédure a contribué à la baisse importante du nombre de plans d'apurement depuis mai 2017.

tableau 28 : Plans d'apurement amiable

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Plan d'apurement amiable | 2259 | 2628 | 2211 | 2019 | 1444 |

Source : Office 66

Le solde du compte 416 « clients douteux » a augmenté de 31,5 % entre 2013 et 2017, pour atteindre 2 783 540 € d'impayés au 31 décembre 2017. La part des créances douteuses sur le total des créances locataires (40 %) a toutefois diminué en 2017.

tableau 29 : Locataires douteux (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------------------|
| c/411 locataires | 3 209 299 | 3 329 493 | 3 312 585 | 3 394 421 | 3 935 160 | 22,62% | 5,2% |
| c/416 locataires douteux | 2 117 549 | 2 340 109 | 2 534 748 | 2 587 330 | 2 783 540 | 31,45% | 7,1% |
| c/4911 dépréciations locataires | 1 681 002 | 1 897 370 | 2 055 037 | 2 097 541 | 2 292 934 | 36,40% | 8,1% |
| stock net locataires (4111-49111) | 1 528 297 | 1 432 123 | 1 257 548 | 1 296 880 | 1 642 226 | 7,45% | 1,8% |
| part des créances douteuses / stock net en % | 58,08% | 62,04% | 66,84% | 66,61% | 62,89% | 8,29% | 2,0% |

Source : états réglementaires

Le montant des dépréciations (2 292 934 €) est effectué conformément aux règles de l'article R. 423-1-5 du CCH et de l'instruction M31, en distinguant les dettes supérieures à un an et celles à échéance comprise entre 3 et 6 mois, et entre 6 et 12 mois⁵⁸. Leur détail figure à l'annexe VIII tableau 2 des états réglementaires.

5.6. L'accompagnement social

Par délibération n° 695 du 30 novembre 2015, le conseil d'administration a souhaité élaborer et mettre en œuvre une politique sociale pour l'accompagnement⁵⁹ des locataires, en

⁵⁸ L'article R. 423-1-5 du CCH s'impose désormais aux organismes de logements sociaux : « les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. » Pour les organismes soumis à la comptabilité publique, ces dispositions sont complétées par l'instruction M31 qui impose de provisionner au moins 50 % des créances locataires dont l'origine de la dette est comprise entre six mois et un an, et 25 % quand l'origine est comprise entre trois et six mois.

⁵⁹ La notion d'accompagnement social lié au logement est apparue dans le cadre de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990. Elle faisait référence à des mesures d'aides individuelles ou collectives proposées à des personnes qui rencontraient des difficultés pour l'installation et le maintien dans le logement.

décidant de consacrer des moyens matériels et humains pour accompagner au mieux les résidents en situation de fragilité socio-économique.

Ont notamment été mis en œuvre, des entretiens avec une conseillère en économie sociale, la présence systématique d'une conseillère en économie sociale à chacune des CAL (du siège et locales), un élargissement des plages de permanences sur les communes et des visites à domicile, et un renforcement partenarial avec les instances compétentes au niveau social (département, CCAS, commission de surendettement).

Une direction spécifique des politiques sociales a ainsi été créée en 2016 afin de dissocier clairement l'activité de gestion locative de l'activité sociale. Ce sont aujourd'hui cinq conseillères sociales qui ont ainsi des rencontres avec les locataires et réalisent en amont des CAL des évaluations sociales permettant d'éclairer les administrateurs sur la situation des locataires (sur les trois années, soit de 2015 à 2017, 450 évaluations sociales réalisées).

5.7. La qualité de service

Sur la période 2014-2016, une enquête de satisfaction triennale complète a été effectuée et une autre, partielle, l'a été pour la seule année 2017. Avec plus de 80 % de satisfaction en 2017, le taux a un peu diminué par rapport à 2014-2016 (88 %). Les points perfectibles sont notamment la propreté des espaces extérieurs et, dans une moindre mesure, le fonctionnement des portes et les interphones ou la propreté des parties communes.

Déjà certifié ISO 9001 depuis avril 2008 pour l'ensemble de ses activités, l'Office 66 bénéficie également depuis décembre 2018 de la certification Qualibail orientée vers la qualité de la relation-client et comprenant six engagements de service pour les locataires⁶⁰. L'organisme a également mis en place un plan de type responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) dont l'un des axes est la qualité de la relation avec le client.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La vocation sociale de l'Office 66 est avérée, tant par le conventionnement du parc, avec un maximum de financement en PLAI sur le seul flux 2013-2018, que par le profil des locataires, dont 82,5 % ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS.

Du fait d'une vacance géographique sur certains secteurs, les initiatives prises en 2016 et 2017 n'ont pas réussi à diminuer significativement le coût de la vacance sur la période, qui représente toujours en 2017 l'équivalent de 5,6 % des loyers.

La typologie du parc a peu évolué en cinq ans, notamment sur les petites surfaces ; l'Office 66 loge la moitié des personnes seules dans des appartements familiaux. Si l'office justifie partiellement ces cas (notamment par la vacance géographique des appartements concernés), l'inadéquation des profils à la typologie des appartements, au-delà des gains financiers à court terme, rigidifie à moyen terme les marges de manœuvre en gestion locative et restreint l'entrée de familles en attente de logement social.

⁶⁰ « Vous orienter à chaque étape de votre demande de logement ; faciliter votre emménagement, agir pour votre confort et votre sécurité ; assurer le bon déroulement de votre location ; traiter vos demandes d'intervention technique ; vous informer, évaluer les interventions effectuées chez vous et dans votre résidence ; vous accompagner dans votre parcours résidentiel. »

6. L'INFORMATION BUDGÉTAIRE ET LA FIABILITÉ DES COMPTES

Le conseil d'administration avait décidé, en 2007, de conserver le régime de la comptabilité publique. Concomitamment à la prise de participations importantes au sein du capital de l'ESH Roussillon Habitat et la logique de filiale recherchée, les administrateurs ont donné en 2018⁶¹ leur accord de principe pour un passage en comptabilité de commerce à partir du 1^{er} janvier 2020.

6.1. La qualité de l'information budgétaire

6.1.1. Le débat d'orientation budgétaire

Conformément à l'article R. 423-6 du CCH, commun à tous les OPH, le conseil d'administration a délibéré sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

Sur la forme, les DOB ont, depuis 2015, gagné en qualité. Auparavant limité aux augmentations de charges et de recettes ou à des sujets d'actualité (DOB 2013 et 2014), le DOB comprend désormais une analyse financière prospective sur l'autofinancement, et depuis 2016 les évolutions des postes de dépenses et de recettes des quatre dernières années sont présentées afin de mieux cerner la trajectoire financière.

Le bureau présente au conseil d'administration un rapport annuel sur la gestion de la dette suite à la délégation consentie en matière d'emprunts. Un rapport sur la situation comparée sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'OPH 66 est également effectué à l'occasion du rapport annuel d'activité.

6.1.2. Le budget primitif et les décisions modificatives

Le budget primitif présenté au conseil d'administration chaque année respecte la maquette réglementaire avec un budget synthétique, un budget développé, et un budget détaillé. Les éléments essentiels d'un budget sont présents, dont le résultat prévisionnel, la capacité d'autofinancement prévisionnelle et le fonds de roulement prévisionnel.

Les annexes prévues par l'instruction M31 (cf. titre II, 2,4), composées du tableau prévisionnel des effectifs rémunérés (au 31 décembre), de l'estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible et de l'état récapitulatif prévisionnel des emprunts sont également présentés au conseil d'administration.

6.1.3. L'exécution budgétaire

Les taux d'exécution de la section de fonctionnement sont satisfaisants et n'appellent pas de commentaire particulier.

⁶¹ Par délibération n° 2018-168 du 26 juin 2018.

tableau 30 : Taux d'exécution de la section de fonctionnement

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| charges prévisionnelles | 57 325 329,00 | 53 436 357,00 | 54 701 092,00 | 57 940 000,00 | 58 689 178,00 |
| charges réalisées | 54 418 940,00 | 51 598 823,00 | 55 655 566,00 | 57 739 666,00 | 58 083 251,00 |
| écart % | 94,9% | 96,6% | 101,7% | 99,7% | 99,0% |
| produits prévisionnels | 58 325 330,00 | 59 336 240,00 | 61 449 999,00 | 63 320 000,00 | 65 074 178,00 |
| produits réalisés | 56 040 609,00 | 57 469 536,00 | 62 395 398,00 | 63 244 377,00 | 64 436 052,00 |
| écart % | 96,1% | 96,9% | 101,5% | 99,9% | 99,0% |

Source : comptes financiers

En investissement, l'Office 66 a stabilisé son taux d'exécution en emplois et en ressources à 80 % et plus depuis 2015. Ce taux d'exécution reste satisfaisant sachant que les montants d'investissement peuvent varier d'une année à l'autre en fonction des ordres de services délivrés ou encore des opportunités d'acquisition de patrimoine pouvant se présenter.

tableau 31 : Taux d'exécution de la section d'investissement

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| emplois prévisionnels | 96 972 717 | 85 191 075 | 79 641 525 | 79 441 070 | 78 440 873 |
| emplois réalisés | 57 778 606 | 85 062 738 | 63 514 197 | 68 362 200 | 65 783 935 |
| écart % | 59,6% | 99,8% | 79,8% | 86,1% | 83,9% |
| | | | | | |
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| ressources prévisionnelles | 99 251 946 | 27 558 662 | 84 257 093 | 83 226 107 | 81 682 915 |
| ressources réalisées | 54 787 443 | 90 399 815 | 74 518 659 | 68 245 044 | 70 903 126 |
| écart % | 55,2% | 328,0% | 88,4% | 82,0% | 86,8% |

Source : comptes financiers

6.2. La fiabilité des comptes

La chambre a examiné au titre de la fiabilité des comptes de l'office sur la période 2013-2017, dernier exercice approuvé au moment du présent contrôle, outre les points abordés ci-après, la qualité de la tenue par l'office des annexes au compte financier et les modalités et durées des amortissements : ces points n'appellent pas d'observation de sa part.

6.2.1. Les provisions

L'Office 66 pratique deux types de provisions, une de droit commun (charges) et une spécifique aux OPH (la provision de gros entretien).

6.2.1.1. Les provisions pour charges (158)

Les provisions pour charges concernent la provision pour indemnité de fin de carrière (IFC) et, depuis 2016, la provision pour la réalisation des diagnostics amiante, à hauteur de 1 060 k€.

tableau 32 : Provision pour indemnité de fin de carrière (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | évolution 2013-2017 | variation annuelle |
|------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|------------------------|-----------------------|
| 158 autres provisions pour charges | 491 902 | 561 090 | 714 468 | 1 870 291 | 1 837 135 | 273,5% | 39,0% |
| dont provision IFC | 491 902 | 561 090 | 714 468 | 809 000 | 835 097 | 69,8% | 14,1% |

Source : état réglementaires

Le 26 janvier 2007, en application du décret n° 93-852 du 17 juin 1993, un accord collectif d'entreprise a été signé entre l'Office 66 et les représentants du personnel. Celui-ci fixe pour les salariés de droit privé l'attribution d'une IFC correspondant à trois fois le dernier mois de salaire, à verser au jour du départ en retraite. Seules les entreprises de plus de 250 salariés sont tenues d'intégrer dans leurs comptes sociaux la provision pour les IFC.

Compte tenu de l'effectif et de la croissance prévisionnelle du parc, ce dernier a dès 2011⁶² décidé, dans un souci de réalité financière, d'intégrer directement cette provision dans ses comptes. La provision cumulée est de 835 087,76 € (compte 153) au 31 décembre 2017.

6.2.1.2. Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien (PGE) est faible par rapport aux dépenses de cette nature réalisées annuellement par l'office.

tableau 33 : Provision pour gros entretien (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|-----------------------|
| gros entretien sur biens immobiliers locatifs (6152) | 3 127 745 | 3 512 767 | 4 154 116 | 4 154 020 | 5 044 370 | 61,3% | 12,7% |
| provision gros entretien (1572) | 309 320 | 348 479 | 344 696 | 411 208 | 257 688 | -16,7% | -4,5% |
| PGE exprimée en jours de dépenses de GE | 36,10 | 36,21 | 30,29 | 36,13 | 18,65 | | |

Source : état réglementaires

La PGE ainsi constituée ne représente que l'équivalent de 18 jours de dépenses de gros entretien pour l'année 2017. Représentant moins de 23 € par logement au 31 décembre 2017, elle est plus de sept fois inférieure à la dernière médiane connue des offices (298 € par logement en 2016).

La méthode de chiffrage de la PGE n'étant pas décrite dans l'annexe X des états réglementaires relative à la maintenance du patrimoine locatif, ni corroborée par un plan pluriannuel d'entretien⁶³, cette provision n'est pas déterminée à son juste niveau.

tableau 34 : Provision pour gros entretien (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--------------------------------------|----------|---------|---------|---------|-----------|------------------------|-----------------------|
| 1572- provision gros entretien (PGE) | 309 320 | 348 479 | 344 696 | 411 208 | 257 688 | -16,7% | -4,5% |
| 68157 - dotation PGE | 132 556 | 133 323 | 142 450 | 195 937 | 16 500 | -87,6% | -40,6% |
| 78157- reprise provisions PGE | 210 362 | 94 164 | 146 233 | 129 425 | 170 020 | -19,2% | -5,2% |
| différence entre dotation et reprise | - 77 806 | 39 159 | - 3 783 | 66 512 | - 153 520 | | |

Source : état réglementaires

Dans sa réponse à la chambre, l'ordonnateur a rappelé que les contraintes imposées par la mise en place d'une PGE (plan de 2 à 5 ans et montant des travaux identifié immeuble par immeuble et par type de travaux) et la difficulté à quantifier les travaux retenus (travaux d'élargissement, entretien des couvertures, traitement des charpentes...) avaient conduit l'OPH 66 à limiter volontairement la PGE. Cette dernière, dont le suivi serait chronophage si elle était trop élargie,

⁶² Cf. annexe littéraire 2017 et compte rendu financier 2013 p.42. Les modalités de calcul ont été définies dans la délibération du bureau n° 43 du 24 février 2011.

⁶³ Le tableau communiqué par l'office pour déterminer la PGE ne recense pas les différentes opérations techniques, en cours ou à programmer, mais seulement le suivi des dotations et des reprises.

serait pour cette raison circonscrite à la réfection des halls d'entrée « afin d'avoir un suivi sérieux, régulier de cette PGE avec un taux de réalisation très satisfaisant ».

Cette approche restrictive de la PGE éviterait également, selon l'office, des écritures comptables de régularisation complexes.

Recommandation

4. Adopter un plan pluriannuel d'entretien permettant de déterminer le juste niveau de la provision de gros entretien. *Non mise en œuvre.*

6.2.2. L'apurement du compte des immobilisations en cours

Les opérations de travaux en cours sont retracées en débit au compte 23 « Immobilisations en cours ». Une fois achevées, l'organisme doit procéder à leur intégration au sein de son patrimoine en les transférant au compte définitif d'immobilisations approprié (comptes 20 ou 21).

La part des immobilisations en cours a toujours été faible dans l'actif de l'Office 66 (4,8 % au 31 décembre 2017), compte tenu d'une intégration régulière des immobilisations achevées. Le solde des immobilisations en cours par rapport aux immobilisations corporelles s'élève à 5,3 % au 31 décembre 2017.

tableau 35 : Apurement des immobilisations en cours (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| immobilisations corporelles en cours | 29 378 265 | 33 349 247 | 33 670 038 | 40 767 558 | 32 616 500 |
| immobilisations corporelles | 490 442 998 | 524 683 807 | 551 393 300 | 572 807 153 | 609 884 813 |
| solde des immobilisations en cours/ immobilisations corporelles | 6,0% | 6,4% | 6,1% | 7,1% | 5,3% |

Source : états réglementaires

Compte tenu du développement du patrimoine ces dernières années, les dotations aux amortissements n'ont cessé de progresser sur la période sous revue.

tableau 36 : Apurement des immobilisations en cours (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| dotations aux amortissements immobilisation locatives | 11 874 691 | 13 180 917 | 12 996 642 | 14 578 637 | 15 072 020 |
| dotations aux amortissements autres immobilisations | 1 177 028 | 565 587 | 1 477 628 | 596 833 | 594 242 |

Source : comptes financiers

Les modalités relatives aux dotations aux amortissements locatifs, arrêtées par une délibération du 21 décembre 2005, n'appellent pas de commentaire particulier.

6.2.3. Les admissions en non-valeur

Le montant des admissions en non-valeur (ANV) comptabilisé au compte 654 « Pertes pour créances irrécouvrables » est en augmentation sur la période sous revue (+ 21,1 % de variation

annuelle). Il augmente à un rythme supérieur à celui du compte 49111, traduisant ainsi les efforts de l'Office 66 pour ne pas accumuler un stock de créances irrécouvrables.

tableau 37 : Créances irrécouvrables (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|-----------------------|
| 654 -pertes sur creances irrécouvrables | 209 644 | 373 131 | 420 548 | 306 782 | 450 647 | 115,0% | 21,1% |
| 49111-dépréciations locataires | 1 681 002 | 1 897 370 | 2 055 037 | 2 097 541 | 2 292 934 | 36,4% | 8,1% |
| ratio 654/ 49111 | 12,5% | 19,7% | 20,5% | 14,6% | 19,7% | | |

Source : comptes financiers

Les ANV ont augmenté également du fait de l'enregistrement⁶⁴ croissant des créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposé par les commissions de surendettement et validé par une ordonnance du juge de l'exécution.

tableau 38 : Pertes pour créances irrécouvrables et surendettement (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|
| 65421- pertes créances irrécouvrables par décisions de justice | 35 710 | 147 348 | 114 547 | 135 984 | 164 430 |
| nombre de dossiers | 23 | 53 | 51 | 55 | 73 |

Source : Office 66

Toutefois, au 31 décembre 2017, la décomposition par année (cf. annexe 10 p.74) du stock des restes à recouvrer (6 731 386 €) comprenant encore des dettes antérieures au 31 décembre 2011, fait apparaître un total de dettes de 165 k€, désormais difficilement recouvrables. Le montant des admissions en non-valeur apparaît donc toujours minoré.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'information budgétaire s'est améliorée depuis 2015 avec des débats d'orientation budgétaire plus détaillés et des taux d'exécution budgétaire satisfaisants en investissement sur les trois dernières années.

La provision de gros entretien, non justifiée par un plan pluriannuel d'entretien, reste faible au regard des dépenses de gros entretien annuel et la médiane des offices (7 fois moins importante). Les admissions en non-valeur apparaissent minorées au vu de la décomposition par année des restes à recouvrer.

7. LA SITUATION FINANCIÈRE

L'analyse financière couvre la période de 2013 à 2017, dernier exercice approuvé par le conseil d'administration de l'OPH 66 et ayant fait l'objet de la contradiction. Des éléments factuels du rapport d'activité 2018, approuvés par le conseil d'administration et communiqués à la chambre à l'issue du délibéré, sont ponctuellement évoqués.

⁶⁴ L'instruction comptable du 13 novembre 2006 prévoit un article 65421 « Perte sur créances irrécouvrables par décision du juge ».

7.1. L'exploitation courante

7.1.1. Le résultat

Avec des produits qui ont augmenté à un rythme nettement supérieur (+ 4 % de variation annuelle) à celui des charges (+ 2 % de variation annuelle), le résultat de l'exercice a fortement progressé sur la période (variation annuelle moyenne de 40,7 %). Il a presque quadruplé entre 2013 (+ 1,62 M€) et 2016 (+ 6,35 M€). Le résultat de l'exercice 2017 représente 13,1 % des loyers, soit un niveau conforme à la médiane des organismes HLM (13,2 % en 2016).

tableau 39 : Résultat d'exercice (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| produits | 54 085 414 | 56 533 431 | 61 395 093 | 61 543 730 | 63 206 920 | 16,9% | 4,0% |
| charges | 52 463 745 | 50 691 101 | 54 655 260 | 56 039 019 | 56 854 119 | 8,4% | 2,0% |
| résultat exercice | 1 621 669 | 5 842 330 | 6 739 833 | 5 504 711 | 6 352 801 | 291,7% | 40,7% |

Source : états réglementaires

Cette augmentation très importante du résultat est liée à un changement de règle comptable en 2014, provenant, d'une part, de la suppression de la règle AT-AF⁶⁵, d'autre part, de produits exceptionnels générés en 2015 par des cessions de pavillons. Enfin, la hausse du résultat de 2017 par rapport à celui de 2016 s'explique essentiellement par la constitution en 2016 de la provision pour les diagnostics « amiante » à hauteur de 1 060 k€, qui n'a pas été passée à nouveau en 2017.

7.1.2. Les produits

7.1.2.1. Les produits d'exploitation

Les produits d'exploitation ont augmenté de 3,3 % par an sur la période.

tableau 40 : Produits d'exploitation (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|---------|-----|
| ventes d'immeubles | 1 542 129 | 338 700 | 451 487 | 683 333 | - | -100,0% | -100,0% | | |
| recup charges locatives | 5 793 019 | 6 010 862 | 6 014 935 | 5 984 100 | 6 157 324 | 6,3% | 1,5% | | |
| loyers logements | 42 010 632 | 43 622 327 | 45 351 482 | 46 923 475 | 48 533 066 | 15,5% | 3,7% | | |
| prestations de service | 108 071 | 84 486 | 85 504 | 87 698 | 99 751 | -7,7% | -2,0% | | |
| production stockée | - | 923 427 | - | 310 729 | 28 546 | 321 798 | 421 334 | -145,6% | N.C |
| production immobilisée | 1 499 486 | 1 507 791 | 1 599 020 | 1 587 277 | 1 627 515 | 8,5% | 2,1% | | |
| subventions d exploitation | 1 000 | - | 280 500 | 86 900 | 18 410 | 1741,0% | 107,1% | | |
| reprise (amort, dép et prov) | 435 920 | 402 008 | 472 757 | 334 050 | 614 903 | 41,1% | 9,0% | | |
| autres produits gestion courante | 79 403 | 346 759 | 426 009 | 203 331 | 70 710 | -10,9% | -2,9% | | |
| produits d'exploitation | 50 546 234 | 52 002 204 | 54 710 241 | 56 211 962 | 57 543 011 | 13,8% | 3,3% | | |

Source : états réglementaires

L'essentiel des produits d'exploitation est constitué des loyers (84 % en moyenne) et de la récupération des charges locatives (11 %) qui en découle. L'augmentation notable du nombre de logements mis en service (+ 1 594 logements destinés à l'activité locative produits entre 2013 et 2017, avec des loyers plus élevés) et la diminution relative de la vacance expliquent une variation annuelle dynamique (+ 3,7 %) sur les recettes des loyers.

⁶⁵ Jusqu'en 2014, afin d'anticiper les risques d'insuffisance de résultat et de ressources à long terme, les organismes HLM étaient tenus de provisionner l'écart entre le cumul des amortissements techniques et le cumul des amortissements financiers « écart AT-AF », par un amortissement dérogatoire du droit commun.

Les loyers théoriques annuels des logements sont ainsi passés de 4 198 € en 2013 à 4 413 € en 2017, niveaux supérieurs au montant de la dernière médiane connue en 2016 (3 977 €).

Sur la période sous revue, les opérations en résidence EHPAD n'étant pas suffisamment rentables, l'Office 66 s'est recentré sur les constructions de gendarmeries⁶⁶ comme en atteste la part des loyers de gendarmeries, très dynamiques sur la période (+ 16,5 % de variation annuelle moyenne) par rapport aux autres résidences.

tableau 41 : Autres loyers que logements familiaux (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 7041 loyers des logements non conventionnés (gendarmeries) | 549 068 | 700 561 | 704 710 | 994 545 | 1 011 189 | 84,2% | 16,5% |
| 7046 Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 2 400 427 | 2 244 435 | 2 448 318 | 2 397 079 | 2 384 962 | -0,6% | -0,2% |
| Total des produits des loyers | 42 010 632 | 43 622 327 | 45 351 482 | 46 923 474 | 48 533 065 | 15,5% | 3,7% |
| % du 7041 dans les loyers | 1,3% | 1,6% | 1,6% | 2,1% | 2,1% | | |
| % du 7046 dans les loyers | 5,7% | 5,1% | 5,4% | 5,1% | 4,9% | | |

Source : comptes financiers

Enfin, grâce à la mutualisation⁶⁷ entre offices, l'Office 66 a obtenu 304 465 € de produits⁶⁸ en 2014, 254 587 € en 2015 et 126 730 € en 2016. La plus forte diminution de ces « autres produits de gestion courante » en 2017 s'explique notamment par un changement des modalités de calcul de cette mutualisation et une charge constatée cette fois à hauteur de 3 885 € au titre de la mutualisation.

7.1.2.2. Les autres produits

L'Office 66 ne disposait d'aucun produit financier en 2013, le classant au 258^{ème} rang sur 263 offices. La trésorerie de l'OPH s'améliorant en 2015, le placement sur un compte de livret A a généré progressivement des intérêts financiers.

tableau 42 : Produits financiers (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|--------------------------------|----------|--------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| autres créances et revenus VMP | 0 | 5 233 | 29 588 | 51 323 | 72 645 | 726453700,0% | 5091,6% |
| produits financiers | 0 | 5 233 | 29 588 | 51 323 | 72 645 | 726453700,0% | 5091,6% |

Source : états réglementaires

Représentant 72 645 € au 31 décembre 2017, les revenus des valeurs mobilières de placement restent toujours très faibles (7 € par logement) par rapport à la dernière médiane connue en 2016 (24 € par logement) : l'Office 66 ne capitalise pas mais réinvestit dans le développement.

Les produits exceptionnels (+ 12,1 % de variation annuelle moyenne) progressent du fait de cessions d'immobilisations corporelles, notamment en 2015 (23 pavillons). Les subventions d'investissement virées au résultat d'exercice sont stabilisées à plus de 2,3 M€ en moyenne depuis quatre ans.

⁶⁶ Deux constructions de casernes étaient en cours pendant l'instruction : Saint Estève et Rivesaltes.

⁶⁷ La mutualisation est un mécanisme de mise en commun d'une partie des fonds propres des organismes HLM au profit de la production de logements neufs, de la rénovation et de la restructuration du parc existant. Elle s'étend sur la période 2013-2018 et concerne les 550 organismes disposant d'un patrimoine locatif.

⁶⁸ Compte 7583 produits de la mutualisation HLM et compte 6282 charges de la mutualisation HLM.

tableau 43 : Produits exceptionnels (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| sur opérations de gestion | 153 458 | 300 517 | 435 233 | 410 842 | 673 944 | 339,2% | 44,8% |
| mandats annulés (exercices antérieurs) ou déchéance | 368 | 23 416 | 8 481 | 78 093 | 36 802 | 9900,9% | 216,2% |
| <i>mandats hors charges récupérables</i> | 25 | 19 373 | 3 017 | 34 292 | 10 179 | 40633,7% | 349,3% |
| <i>mandats relatifs aux charges récupérables</i> | 343 | 4 043 | 5 464 | 43 801 | 26 623 | 7661,8% | 196,8% |
| sur opérations en capital | 648 490 | 1 340 764 | 2 965 526 | 2 010 973 | 1 850 729 | 185,4% | 30,0% |
| produits cessions immobilisations corporelles | 648 490 | 1 340 764 | 2 965 526 | 2 010 973 | 1 850 729 | 185,4% | 30,0% |
| subventions d'investissement virés au résultat de l'exercice | 1 882 497 | 2 272 661 | 2 316 828 | 2 420 619 | 2 418 405 | 28,5% | 6,5% |
| autres | 854 367 | 588 636 | 929 196 | 359 918 | 611 383 | -28,4% | -8,0% |
| produits exceptionnels | 3 539 180 | 4 525 994 | 6 655 264 | 5 280 444 | 5 591 263 | 58,0% | 12,1% |

Source : états réglementaires

7.1.3. Les charges

7.1.3.1. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont augmenté de 5,9 % en cinq ans.

tableau 44 : Charges d'exploitation (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| consommations de l'exercice | 8 811 974 | 9 179 780 | 10 503 442 | 11 564 850 | 12 173 343 | 38,1% | 8,4% |
| achats terrains | 112 797 | 10 135 | - | 252 375 | 116 744 | 3,5% | 0,9% |
| achats liés à la production de stocks immos | 377 576 | 8 388 | 447 290 | 697 797 | 255 853 | -32,2% | -9,3% |
| achats non stockés de matières et fournitures | 2 646 327 | 2 494 145 | 2 549 857 | 2 548 839 | 2 533 694 | -4,3% | -1,1% |
| services extérieurs | 5 675 273 | 6 667 113 | 7 506 296 | 8 065 839 | 9 267 052 | 63,3% | 13,0% |
| <i>sous traitance generale</i> | 458 707 | 527 252 | 654 457 | 745 603 | 984 771 | 114,7% | 21,0% |
| <i>entretien et reparations courants sur biens immobiliers locatifs</i> | 553 183 | 735 489 | 805 594 | 821 820 | 870 861 | 57,4% | 12,0% |
| <i>gross entretien sur biens immobiliers locatifs</i> | 3 127 745 | 3 512 768 | 4 154 117 | 4 154 020 | 5 044 370 | 61,3% | 12,7% |
| <i>maintenance</i> | 91 322 | 128 566 | 185 201 | 145 143 | 151 913 | 66,3% | 13,6% |
| <i>autres travaux d'entretien</i> | 35 885 | 61 743 | 40 342 | 94 436 | 58 724 | 63,6% | 13,1% |
| <i>redevances crédit bail</i> | 10 010 | 4 659 | - | - | - | -100,0% | -100,0% |
| <i>primes d'assurances</i> | 453 434 | 590 236 | 520 422 | 560 843 | 505 819 | 11,6% | 2,8% |
| <i>personnel extérieur à l'organisme</i> | 237 101 | 207 941 | 265 104 | 318 005 | 276 342 | 16,6% | 3,9% |
| <i>rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i> | 224 224 | 304 532 | 313 901 | 337 065 | 422 569 | 88,5% | 17,2% |
| <i>publicité, publications, relations publiques</i> | 25 279 | 26 245 | 38 920 | 34 932 | 21 383 | -15,4% | -4,1% |
| <i>déplacement missions et réceptions</i> | 58 961 | 71 000 | 71 486 | 76 336 | 86 553 | 46,8% | 10,1% |
| <i>redevances</i> | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>autres</i> | 399 425 | 496 683 | 456 752 | 777 637 | 843 747 | 111,2% | 20,6% |
| impôts, taxes | 5 984 776 | 6 075 162 | 6 640 895 | 6 980 486 | 7 147 000 | 19,4% | 4,5% |
| sur rémunérations | 826 106 | 817 727 | 1 033 841 | 977 721 | 982 753 | 19,0% | 4,4% |
| taxes foncières | 3 610 930 | 3 667 574 | 3 865 489 | 4 228 843 | 4 350 120 | 20,5% | 4,8% |
| autres | 1 547 740 | 1 589 860 | 1 741 565 | 1 773 922 | 1 814 127 | 17,2% | 4,1% |
| charges personnel | 9 004 101 | 9 657 591 | 10 522 619 | 10 730 690 | 11 286 344 | 25,3% | 5,8% |
| salaires et traitements | 6 856 844 | 7 273 889 | 7 552 875 | 7 751 248 | 8 111 406 | 18,3% | 4,3% |
| charges sociales | 2 147 257 | 2 383 703 | 2 969 744 | 2 979 442 | 3 174 938 | 47,9% | 10,3% |
| dotations aux amortissements, dépréciation et provisions | 13 618 396 | 14 473 227 | 15 254 289 | 16 774 361 | 16 289 882 | 19,6% | 4,6% |
| dotations aux amortissements | 13 352 583 | 14 188 983 | 14 937 938 | 15 338 773 | 16 147 872 | 20,9% | 4,9% |
| <i>immobilisations locatives</i> | 11 874 691 | 13 180 917 | 12 996 642 | 14 578 638 | 15 072 020 | 26,9% | 6,1% |
| <i>autres immobilisations</i> | 1 177 028 | 565 587 | 1 477 628 | 596 834 | 594 242 | -49,5% | -15,7% |
| <i>dépréciation actifs circulants</i> | 300 863 | 442 479 | 463 667 | 213 302 | 481 609 | 60,1% | 12,5% |
| dotations aux provisions d'exploitation | 265 813 | 284 244 | 316 351 | 1 385 588 | 142 010 | -46,6% | -14,5% |
| <i>provisions pour gros entretien</i> | 132 556 | 133 323 | 142 450 | 195 937 | 16 500 | -87,6% | -40,6% |
| <i>autres provisions</i> | 133 257 | 150 921 | 173 901 | 1 189 650 | 125 510 | -5,8% | -1,5% |
| autres charges gestion courante | 209 644 | 373 131 | 420 548 | 306 782 | 450 647 | 115,0% | 21,1% |
| pertes sur créances irrécouvrables | 209 644 | 373 131 | 420 548 | 306 782 | 450 647 | 115,0% | 21,1% |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| charges d'exploitation | 37 628 890 | 39 758 892 | 43 341 793 | 46 357 169 | 47 347 216 | 25,8% | 5,9% |

Source : états réglementaires

Exceptées les dépenses de fournitures non stockables (eau, gaz, électricité, chaleur...), contenues malgré l'augmentation du patrimoine locatif (- 1,1 % de variation annuelle moyenne), toutes les autres catégories de dépenses ont augmenté :

- les dépenses de services extérieurs ont connu une hausse importante (+ 13 % de variation annuelle moyenne), du fait d'un recours accru à la sous-traitante générale (+ 21 % de variation annuelle moyenne) et d'une augmentation des dépenses d'entretien et réparations courantes sur les biens immobiliers locatifs (+ 12 % de variation annuelle), ainsi que des dépenses de gros entretien (+ 12,7 % de variation annuelle moyenne), de maintenance (+ 13,6 % de variation annuelle moyenne) et des autres travaux d'entretien (+ 13,1 % de variation annuelle moyenne) ;
- les taxes foncières (+ 4,5 % de variation annuelle moyenne), les charges de personnel (+ 5,8 % de variation annuelle moyenne) et les dotations aux amortissements (+ 4,6 % de variation annuelle moyenne) ont progressé corrélativement à l'augmentation du patrimoine de l'Office 66.

Les frais de personnel, supérieurs à la médiane⁶⁹, résultent du choix de l'Office 66 de maintenir un personnel de proximité (plusieurs agences, plusieurs antennes) auprès des 769 résidences réparties sur 130 communes et du renfort du service social (ex : création d'un service de trouble de voisinage, développement des visites à domicile).

Les frais de gestion de l'Office 66 (frais liés aux locaux administratifs, à la maintenance informatique, aux cotisations, les assurances, frais de publicité, affranchissement, téléphonie) sont par contre bien maîtrisés ; ils sont deux fois moins importants que pour la médiane des organismes.

tableau 45 : Frais de gestion

| frais de gestion | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| en milliers d'euros | 1552 | 1845 | 1906 | 1882 | 2157 | |
| en % des loyers | 3,70% | 4,20% | 4,20% | 4,00% | 4,40% | 8% |
| en euros par logement | 159 | 184 | 185 | 178 | 196 | 319 |

Source : DIS 2017 provisoire

Au final, nonobstant l'augmentation des dépenses de personnel, les frais de fonctionnement exprimés en pourcentage des loyers de l'office sont deux fois inférieurs à la dernière médiane connue.

tableau 46 : Frais de fonctionnement

| frais de fonctionnement | | | | | | médiane 2016 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| en milliers d'euros | 8 974 | 9 675 | 10 753 | 10 892 | 11 694 | |
| en % des loyers | 21,40% | 22,20% | 23,70% | 23,20% | 24,10% | 25,20% |
| en euros par logement | 917 | 967 | 1 044 | 1 031 | 1 063 | 999 |

Source : DIS 2017 provisoire

⁶⁹ Les dépenses de personnel non récupérables, hors régie, sont de 867 €/logement en 2017 contre 668 €/logement pour l'ensemble des organismes.

7.1.3.2. Les autres charges

Les charges financières ont connu entre 2013 et 2017 une nette diminution du montant des intérêts remboursés sur opérations locatives (- 10,5 % de variation annuelle moyenne), notamment sur les intérêts sur opérations locatifs et les intérêts sur autres opérations.

tableau 47 : Charges financières (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| dotation aux amortissements des intérêts compensateurs | 597 689 | 610 377 | 502 255 | 329 008 | 140 170 | -76,5% | -30,4% |
| autres dotations aux amortissements et provisions | - | - | - | - | - | | |
| intérêts sur opérations locatifs-financement définitif | 10 428 231 | 7 981 854 | 7 318 475 | 6 713 144 | 6 772 582 | -35,1% | -10,2% |
| intérêts de préfinancement consolidables | 308 486 | 393 257 | 368 720 | 293 463 | 331 455 | 7,4% | 1,8% |
| intérêts sur autres opérations | 260 857 | 290 535 | 313 613 | 257 086 | 192 340 | -26,3% | -7,3% |
| autres charges financières | | | | | | | |
| charges financières | 11 595 264 | 9 276 023 | 8 503 063 | 7 592 701 | 7 436 547 | -35,9% | -10,5% |

Source : états réglementaires

Le taux moyen n'a cessé de diminuer sur la période, compte tenu de la baisse du taux du livret A, passé de 1,25 % en août 2013 à 0,75 % en 2017. Le taux d'intérêt moyen de la dette s'élève à 1,52 % en 2017.

tableau 48 : Taux moyen de la dette

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| taux moyen de la dette | 2,93% | 2,21% | 1,90% | 1,62% | 1,52% |

Source : rapport financier 2017

Les charges exceptionnelles diminuent également sensiblement (- 10,6 % en variation annuelle moyenne) avec la fin, en 2014, des dotations aux provisions réglementées.

tableau 49 : charges exceptionnelles (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| sur opérations de gestion | 35 710 | 1 859 | - | 237 | - | -100,0% | -100,0% |
| titres annulés sur exercices antérieurs | 35 139 | 69 309 | 112 208 | 305 799 | 53 979 | 53,6% | 11,3% |
| hors réduction de récupération des charges locatives | 17 464 | 10 445 | 62 529 | 245 367 | 30 811 | 76,4% | 15,3% |
| réduction de récupération des charges locatives | 17 675 | 58 865 | 49 680 | 60 433 | 23 168 | 31,1% | 7,0% |
| sur opérations en capital | 1 233 143 | 1 585 017 | 2 698 196 | 1 783 112 | 2 016 377 | 63,5% | 13,1% |
| valeurs comptables éléments actifs cédés immos corporelles | 473 579 | 748 074 | 1 575 077 | 1 201 294 | 994 840 | 110,1% | 20,4% |
| autres | 759 564 | 836 943 | 1 123 120 | 581 818 | 1 021 537 | 34,5% | 7,7% |
| dotations amortissements des immobilisations et provisions | 1 935 599 | - | - | - | - | -100,0% | -100,0% |
| dotation aux amortissements des immobilisations | - | - | - | - | - | | |
| dotation aux provisions réglementées | 1 935 599 | - | - | - | - | -100,0% | -100,0% |
| charges exceptionnelles | 3 239 591 | 1 656 185 | 2 810 405 | 2 089 149 | 2 070 356 | -36,1% | -10,6% |

Source : états réglementaires

7.1.4. L'autofinancement

La capacité d'autofinancement du plan comptable général (CAF PCG) mesure le montant des ressources internes générées par l'organisme qui permettent d'assurer son financement. Elle est calculée à partir du résultat de l'exercice, en déduisant les produits et charges calculés et les éventuelles opérations de cession. Cette « CAF PCG » a progressé entre 2013 et 2017 de 15,2 M€ à 18,8 M€, soit de + 5,5 % en variation annuelle.

tableau 50 : CAF plan comptable general (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| résultat exercice | 1 621 669,13 | 5 842 329,73 | 6 739 832,68 | 5 504 711,00 | 6 352 801 | 291,7% | 40,7% |
| + dotation amortissements , dépréciations et provisions | 16 151 684,30 | 15 083 604,30 | 15 756 544,25 | 17 103 369,42 | 16 430 052 | 1,7% | 0,4% |
| - reprises sur amortissement | 435 919,96 | 402 007,86 | 472 757,07 | 334 050,00 | 614 903 | 41,1% | 9,0% |
| +/- Valeurs comptables actifs cédés, démolis, remplacés | 473 579,25 | 748 073,64 | 1 575 076,68 | 1 201 293,61 | 994 840 | 110,1% | 20,4% |
| - produits cessions éléments actifs | 648 490,00 | 1 340 764,00 | 2 965 526,23 | 2 010 973,00 | 1 850 729 | 185,4% | 30,0% |
| - Q.P subventions investissements virée au résultat | 1 882 497,02 | 2 272 660,71 | 2 316 827,78 | 2 420 618,65 | 2 418 405 | 28,5% | 6,5% |
| CAF PCG | 15 280 025,70 | 17 658 575,10 | 18 316 342,53 | 19 043 732,38 | 18 893 656,13 | 23,6% | 5,5% |

Source : états réglementaires

Malgré cela, l'autofinancement de l'Office 66 reste insuffisant selon les indicateurs utilisés par la profession :

- l'autofinancement d'exploitation courante, exprimé en pourcentage des loyers, demeure faible sur la période, notamment pour l'année 2017 où il est de six à sept fois moindre que celui de la médiane 2016.

tableau 51 : Autofinancement d'exploitation courante

| autofinancement exploitation courante | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| en % des loyers | 4,80% | 6,20% | 4,70% | 4,50% | 1,10% | 9,60% |

Source : DIS 2017 provisoire

- l'autofinancement net HLM, défini à l'article R. 423-1-4 du CCH, correspond à la CAF PCG de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés. Sous le poids grandissant des remboursements d'emprunts locatifs, l'autofinancement net HLM n'a cessé de diminuer entre 2014 (3,05 M€) et 2017 (1,01 M€).

tableau 52 : Autofinancement net HLM (en €)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | evolution 2013-2017 | variation annuelle |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| CAF PCG | 15 280 025,70 | 17 658 575,10 | 18 316 342,53 | 19 043 732,38 | 18 893 656,13 | 23,6% | 5,5% |
| - remboursements emprunts locatifs | 12 001 400,81 | 13 990 208,72 | 15 346 048,82 | 16 595 302,80 | 17 734 727,14 | 47,8% | 10,3% |
| + ou - variations intérêts compensateurs | - | - | - | - | - | | |
| - dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs | 597 688,95 | 610 376,94 | 502 255,09 | 329 008,33 | 140 170,16 | -76,5% | -30,4% |
| AUTOFINANCEMENT NET HLM | 2 680 935,94 | 3 057 989,44 | 2 468 038,62 | 2 119 421,25 | 1 018 758,83 | -62,0% | -21,5% |

Source : états réglementaires

Exprimés en pourcentage des produits, les ratios d'autofinancement net HLM sur un an et sur trois ans, bien que respectant les taux fixés par l'arrêté du 10 décembre 2014 (respectivement supérieurs à 0 % et 3 %) restent donc faibles, compte tenu du niveau de remboursement des emprunts.

tableau 53 : Ratios d'autofinancement net HLM en % des produits

| autofinancement net HLM | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| en % des produits | 5,40% | 6,90% | 5,40% | 4,40% | 2,10% | 11,40% |
| moyenne trois derniers exercices | 3,20% | 5,40% | 5,90% | 5,60% | 3,90% | |

Source : DIS 2017 provisoire

La prospective financière 2018-2023 présentée au conseil d'administration le 13 novembre 2018 fait apparaître un ratio d'autofinancement annuel en légère amélioration pour 2018 (+ 2,4 % des loyers) mais un ratio d'autofinancement net sur trois ans juste au niveau des taux réglementaires (3 %) pour les années 2018 et 2019.

tableau 54 : Prospective 2018-2023 (en k€)

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| résultat | 5 575 | 4 800 | 4 121 | 4 893 | 4 993 | 5 037 |
| autofinancement courant | 855 | 2 538 | 2 241 | 3 056 | 3 164 | 2 746 |
| autofinancement net HLM | 1 217 | 2 328 | 2 028 | 2 840 | 2 945 | 2 524 |
| en % des loyers | 2,41% | 4,42% | 3,72% | 5% | 5,04% | 4,2 |
| ratio autofinancement net annuel | 2,46% | 4,49% | 3,87% | 5,20% | 5,24% | 4,38% |
| ratio autofinancement net moyen 3 ans | 3% | 3,02 | 3,61% | 4,52% | 4,77% | 4,94% |

Source : Office 66

Le rapport financier 2018 confirme les indicateurs d'autofinancement prévisionnels pour 2018. Si le compte de résultat s'établit finalement à 6 064 k€, il présente des ratios proches de ceux envisagés en novembre 2018, avec un ratio d'autofinancement de 2,5 % et de 3,01 % en moyenne sur les trois derniers exercices.

Au-delà de 2019, les simulations ne prenant pas en compte le doublement de la déduction de RLS⁷⁰ prévu par la loi de finances 2018, l'autofinancement de l'Office 66 resterait en réalité largement sous tension, y compris au-delà de 2020.

tableau 55 : Prospective 2018-2023 avec doublement de RLS (en k€)

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| résultat (avec doublement de RLS) | 5 575 | 4 800 | 1 895 | 2 667 | 2 767 | 2 811 |
| autofinancement courant | 855 | 2 538 | 15 | 830 | 938 | 520 |
| autofinancement net HLM | 1 217 | 2 328 | - 198 | 614 | 719 | 298 |
| en % des loyers | 2,41% | 4,42% | -0,36% | 1,08% | 1,23% | 0,50% |

Source : Office 66 – retraité par CRC (doublement de RLS)

⁷⁰ La loi de finances pour 2018 a introduit l'application d'une RLS à compter du 1^{er} février 2018 et a prévu, en parallèle, une baisse d'APL à peu près équivalente pour les ménages concernés. Cette mesure, qui permet de diminuer les dépenses d'APL pour l'État, se traduit par une perte de recette locative pour les bailleurs. Les réductions de dépenses d'APL sont fixées respectivement pour 2018, 2019 (800 M€ par an) et 1,5 Md€ pour 2020.

7.2. Le bilan

7.2.1. L'actif

Au 31 décembre 2017, l'actif immobilisé s'élève à 642 M€. Il comprend essentiellement (cf. annexe 11 p.75) des immobilisations corporelles (95 % de l'actif immobilisé) et en cours (5 %) pour le parc locatif.

L'actif circulant est constitué principalement de créances d'exploitation et de disponibilités. La part des créances d'exploitation ne cesse de diminuer sur la période (de 81 % de l'actif circulant au 31 décembre 2013, à 48 % de l'actif circulant au 31 décembre 2016), compte tenu de la nette amélioration des disponibilités, passées de 2,2 M€ en 2013, à 15,5 M€ en 2017.

Bien que largement soutenue par un excédent en fonds de roulement structurel⁷¹, qui tend toutefois à diminuer, la trésorerie est largement inférieure à la dernière médiane 2016 connue (1 410 € par logement contre 2 664 € par logement pour la médiane).

7.2.2. Le passif

Les résultats, en forte hausse sur la période (de 1,62 M€ en 2012 à 6,35 M€ en 2016), ont permis d'augmenter les capitaux propres.

Les ressources stables (cf. annexe 11 p.75) sont composées à 77 % des dettes financières liées aux emprunts souscrits par l'OPH.

Exprimée en pourcentage des loyers, l'annuité de la dette, bien qu'en diminution sur la période 2013-2017, représente plus de la moitié du produit des loyers en 2017, contre une médiane de 36,4 % pour l'ensemble des organismes.

tableau 56 : Annuités

| Annuités | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| en milliers d'euros | 23 664 | 22 984 | 23 308 | 23 917 | 24 955 | |
| en % des loyers | 56,30% | 52,70% | 51,40% | 51,00% | 51,40% | 36,40% |
| en euros par logement | 2 417 | 2 296 | 2 263 | 2 265 | 2 269 | 1 447 |

Source : DIS 2017 provisoire

La répartition de l'encours de dette est composée très majoritairement d'emprunts indexés sur livret A (près de 96 %). Le département des Pyrénées-Orientales garantit à 100 % l'ensemble de la programmation 2013-2017.

Les dettes d'exploitation ont diminué en raison de l'amélioration des délais de paiement des fournisseurs, passés de 15 jours en 2013, à 7 jours en 2017, suite à la mise en place de la dématérialisation des échanges, par le protocole d'échange standard V2 avec le trésor public.

⁷¹ Comme les dettes sont payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances (loyers), le cycle d'exploitation de l'Office 66 génère des ressources et le besoin en fonds de roulement est négatif.

tableau 57 : Délais de paiement

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| délai ordonnateur (en jours) | 11,83 | 9,98 | 11,17 | 10,75 | 4,58 |
| délai comptable (en jours) | 3,12 | 3,07 | 3,28 | 2,91 | 2,74 |
| délai global de paiement (en jours) | 14,95 | 13,05 | 14,45 | 13,66 | 7,32 |

Source : rapport comptable

7.3. Le bilan fonctionnel

7.3.1. Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie

Le fonds de roulement (FDR) des offices est retraité dans le cadre du DIS sans le portage des stocks accession, des opérations préliminaires, des réserves foncières et des subventions à recevoir. Il permet de décliner d'autres indicateurs spécifiques aux OPH, exprimés en milliers d'euros.

Le FDR, après avoir été négatif en 2013 et 2014 (compte tenu des délais d'instruction des demandes d'emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) selon les rapports d'activité), est redevenu positif à compter de l'année 2015.

tableau 58 : Fonds de roulement

| FDR | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 |
|-----------------------|---------|---------|-------|-------|-------|--------------|
| en millier d'euros | - 9 270 | - 4 628 | 5 343 | 6 605 | 9 147 | |
| en euros par logement | - 947 | - 462 | 519 | 625 | 832 | 1 963 |

Source : DIS 2017

Cinq éléments ont contribué à améliorer le FDR entre 2013 et 2017 :

1. La renégociation de la dette auprès de la CDC pour 141 M€ (soit 36,52 % de l'encours total) et 431 prêts, entrée en vigueur dès l'exercice 2014. Afin de diminuer la charge des annuités et obtenir des marges de manœuvre financières sur la période 2014-2019, trois mesures d'intervention ont été prises :

- allongement de la durée des prêts dont l'encours est supérieur à 400 k€⁷² ;
- baisse de la marge de la CDC (309 prêts) : une baisse de 10 points de base pour les prêts actuellement à livret A + 1,30 % ;
- passage du taux de progressivité à zéro.

L'allongement de la dette, en la différant de 2028 à 2034, a permis de profiter d'une réduction immédiate de l'annuité sur la période 2014-2027, avec d'abord une baisse d'environ 1 M€ de 2014 à 2019, puis une baisse de l'annuité d'environ 600 k€ de 2020 à 2027. Une telle diminution de l'annuité impacte positivement la trésorerie (elle correspond à une augmentation des loyers de 3 %), mais reporte les charges sur l'avenir.

Selon le rapport financier 2018, l'office a de nouveau bénéficié d'un allongement de la dette de 39 ans auprès de la CDC, ce qui lui a permis de réduire son annuité de 969 k€ en 2018 et

⁷² Allongement de 4 ans pour les prêts dont la durée est comprise entre 4 et 16 ans (59 prêts) ; allongement de 3 ans pour les prêts dont la durée est comprise entre 17 et 27 ans (57 prêts).

d'améliorer les ratios d'autofinancement net, moyennant une hausse de charge d'intérêt de 9,06 M€ à horizon 2056.

2. Un apport en capital⁷³ du conseil départemental a été effectué à hauteur de 1 146 872 €, par abandon d'une créance d'un même montant consentie entre 1992 et 2001. Cet apport, constaté au 1^{er} janvier 2015, a permis de soutenir l'activité de construction de logements sociaux en transférant cette dette en capitaux propres.

3. Des ventes de logements plus importantes en 2015 que les autres années (23 logements, plus-value de 1,6 M€), ont été réalisées.

4. L'obtention, le 26 octobre 2016, d'un prêt haut de bilan (PHB) de la CDC⁷⁴ et Action Logement, pour 2,8 M€ au taux de 0 %, avec un différé d'amortissement de 20 ans.

5. La transformation de la subvention annuelle d'investissement du conseil départemental, de 500 k€, en complément de dotation, imputé au compte 1022⁷⁵.

tableau 59 : Contributions du conseil départemental (en €)

| | 2 013 | 2 014 | 2 015 | 2 016 | 2 017 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| subvention investissement | 500 000 | 500 000 | 500 000 | | |
| apport en capital | | | | 500 000 | 500 000 |
| aide à la pierre | 3 958 200 | 4 167 400 | 3 055 000 | 3 619 000 | 2 482 000 |
| total CG 66 | 4 458 200 | 4 667 400 | 3 555 000 | 4 119 000 | 2 982 000 |

Source : rapports financiers

Alors que la subvention était reprise sur 55 ans avec un impact annuel sur les fonds propres de 9 090 € seulement, désormais avec une affectation en dotation, l'impact annuel est positif de 500 k€ sur les fonds propres.

Malgré ces cinq mesures, le FDR représente en 2017 l'équivalent de 832 € par logement, montant encore très faible par rapport à la dernière médiane connue des OPH (1 963 € en 2016).

Le niveau de disponibilités de l'Office 66, qui ne représentait que 1,46 mois de quittancement en 2013, s'est toutefois amélioré en cinq ans, puisque la trésorerie représentait en 2017, 4,46 mois.

tableau 60 : Trésorerie

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|----------|----------|---------|---------|---------|
| fonds de roulement au 31/12 (en milliers d'euros) | - 9 270 | - 4 628 | 5 343 | 6 605 | 9 147 |
| besoin en fonds de roulement au 31/12 (en milliers d'euros) | - 10 738 | - 10 249 | - 9 380 | - 5 719 | - 6 358 |
| trésorerie nette au 31/12 (en milliers d'euros) | 1 468 | 5 621 | 14 723 | 12 324 | 15 505 |

Source : DIS 2017 provisoire

⁷³ Suite à la délibération n° SP20141006R_63 du 6 octobre 2014 du conseil départemental des Pyrénées-Orientales.

⁷⁴ Ces financements prendront la forme de prêts à très long terme (30 à 40 ans), avec pendant 20 ans un taux d'intérêt à 0 % et un différé d'amortissement. Ils visent à accélérer la rénovation du parc social dans son ensemble sur tous les territoires tendus et détendus, ainsi qu'à encourager la production de nouveaux logements sociaux dans les territoires où les besoins sont insatisfaits.

⁷⁵ Ce compte enregistre les versements ou apports de biens des collectivités de rattachement, ultérieurement à la création de l'organisme.

7.3.2. Le potentiel financier et le potentiel financier à terminaison de l'office

Le FDR n'est pas totalement disponible pour augmenter le patrimoine de l'office car il convient d'en retrancher deux éléments spécifiques aux OPH : les dépôts de garantie des locataires (non affectables au financement des immobilisations locatives) et la provision de gros entretien destinée à être utilisée à brève échéance (non affectable au financement des investissements de classe 2). En résulte la notion de potentiel financier de l'office.

Le potentiel financier (cf. annexe 12 p.76) a très fortement augmenté sur la période 2013-2017, passant de - 12,8 M€ en 2013, à 3,78 M€ en 2017. Représentant 344 € par logement au 31 décembre 2017, il reste néanmoins plus de trois inférieure à la dernière médiane connue en 2016 (1 110 € par logement).

L'Office 66 a eu une intense activité de construction sur la période : pour appréhender le potentiel spécifique à cette activité, la FOPH calcule un potentiel financier dit « à terminaison » qui intègre les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser (ex : subventions, cessions, emprunts...) sur les opérations d'investissement non soldées et en cours.

Après cinq exercices en déficit, le potentiel financier à terminaison est redevenu positif en 2015 grâce aux mesures évoquées précédemment pour augmenter le fonds de roulement. Représentant à peine 261 € par logement en 2017, il reste très faible par rapport à la médiane des autres offices (1 375 € par logement).

Le rapport financier 2018 précité mentionne le quasi-doublement en 2018 du potentiel financier à terminaison (de 2,869 M€ au 31 décembre 2017 à 5,2 M€ au 31 décembre 2018) suite à l'apport exceptionnel en capital de 6 M€ du conseil départemental pour l'entrée au capital de Roussillon Habitat.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Sur la période 2013-2018, l'augmentation significative du parc, au-delà des objectifs fixés par la CUS et hors plan stratégique de patrimoine, a fragilisé la structure financière de l'organisme.

L'office 66 ne pouvait seul maintenir ce rythme de développement sur un département en forte attente de logement social. Il a, pour sa part, eu recours à la renégociation de l'emprunt et à des cessions immobilières. Mais le soutien du conseil départemental des Pyrénées-Orientales s'est avéré indispensable. Celui-ci a abandonné une créance en 2015, puis transformé à partir de 2016 la subvention d'investissement en apport en capital. Ces actions du département ont permis une amélioration des fonds propres de l'organisme. Bien que positifs depuis 2015, le fonds de roulement et le potentiel financier à terminaison de l'office restaient encore faibles au 31 décembre 2017.

La prise de participation par l'Office 66 au capital de l'ESH, permet au conseil départemental d'envisager, par la synergie ainsi créée, que soient livrés plus de 1 000 logements supplémentaires d'ici 2020 et de contribuer à un apport en capital exceptionnel de 6 M€ sur l'exercice 2018.

L'Office 66 doit maintenant s'attacher à retrouver par lui-même des marges de manœuvre sans intervention externe.

En effet, malgré une augmentation des produits deux fois supérieure à celle des charges en variation annuelle moyenne et un résultat annuel semblable à la médiane des organismes HLM, l'Office 66 ne dégage pas encore un autofinancement suffisant compte tenu de ses frais de personnel, plus importants, et de l'annuité liée au fort développement du patrimoine.

Le vieillissement de ses effectifs, plus important que la médiane, est une opportunité pour l'Office 66 de maîtriser davantage sa masse salariale.

De même, la poursuite des cessions, aux locataires occupants ou en cas de vacance structurelle, participerait à l'amélioration des fonds propres de l'organisme et au financement de nouveaux logements dans les seules zones où la demande est avérée.

ANNEXES

| | |
|--|----|
| annexe 1 : La cartographie des effectifs | 62 |
| annexe 2 : Le temps de travail des fonctionnaires | 62 |
| annexe 3 : La commande publique..... | 63 |
| annexe 4 : Dossiers de financement selon la CUS | 65 |
| annexe 5 : L'âge du parc | 67 |
| annexe 6 : Le conventionnement du parc et les reservataires | 67 |
| annexe 7 : La vacance de l'Office 66 | 68 |
| annexe 8 : Le profil des locataires et la typologie du parc | 69 |
| annexe 9 : Répartition des candidats proposés lors des CAL | 72 |
| annexe 10 : Les restes à recouvrer au 31 décembre | 74 |
| annexe 11 : L'actif et le passif | 75 |
| annexe 12 : Le potentiel financier et le potentiel financier à terminaison | 76 |

annexe 1 : La cartographie des effectifs

| ANNEE | STATUT Fonction Publique Territoriale | | | | | | | | STATUT OPH | | | | | AUTRES CONTRATS | | | | TOTAL GENERAL |
|-------|---------------------------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------------|------------|--------------|-----|----|----|------------|-----------------|------------------|-----------|------------|---------------|
| | Cadres d'emploi | | | | | | | | Catégories | | | | | Contrat pro | Contrat d'avenir | Apprentis | Sous total | |
| | Attachés | Rédacteur | Adjoints administratifs | Technicien | Agents de maîtrise | Adjoints techniques | Assistant socio éducatif | Sous total | IV (avec DG) | III | II | I | Sous total | | | | | |
| 2013 | 1 | 4 | 14 | 4 | 10 | 45 | 0 | 78 | 8 | 56 | 23 | 66 | 153 | 3 | 6 | 0 | 9 | 240 |
| 2014 | 3 | 3 | 10 | 2 | 11 | 39 | 0 | 68 | 9 | 63 | 33 | 74 | 179 | 0 | 4 | 0 | 4 | 251 |
| 2015 | 3 | 2 | 8 | 2 | 12 | 37 | 0 | 64 | 8 | 63 | 42 | 71 | 184 | 0 | 2 | 1 | 3 | 251 |
| 2016 | 3 | 2 | 8 | 2 | 12 | 34 | 0 | 61 | 8 | 66 | 41 | 78 | 193 | 0 | 0 | 2 | 2 | 256 |
| 2017 | 4 | 1 | 5 | 1 | 14 | 30 | 0 | 55 | 11 | 70 | 39 | 85 | 205 | 2 | 0 | 2 | 4 | 264 |
| 2018* | 5 | 0 | 5 | 1 | 14 | 29 | 0 | 54 | 10 | 67 | 42 | 85 | 204 | 4 | 0 | 2 | 6 | 264 |

Source : Office 66-2018 non arrêté au 31 décembre

annexe 2 : Le temps de travail des fonctionnaires

tableau 61 : Durée du travail des fonctionnaires

| Années | Jours Ouvrés* | Congés** | Total jours Travaillés | Valeur d'une Journée en Heures | Total en Heures / an | Loi CRC | Différence en Heures | Total Heures en Jours |
|--------|---------------|----------|------------------------|--------------------------------|----------------------|---------|----------------------|-----------------------|
| 2013 | 252 | 46 | 206 | 7H24 | 1524,40 | 1607 | 82,60 | 11,16 |
| 2014 | 252 | 46 | 206 | 7H24 | 1524,40 | 1607 | 82,60 | 11,16 |
| 2015 | 253 | 46 | 207 | 7H24 | 1531,80 | 1607 | 75,20 | 10,16 |
| 2016 | 254 | 46 | 208 | 7H24 | 1539,20 | 1607 | 67,80 | 9,16 |
| 2017 | 252 | 46 | 206 | 7H24 | 1524,40 | 1607 | 82,60 | 11,16 |
| 2018 | 253 | 46 | 207 | 7H24 | 1531,80 | 1607 | 75,20 | 10,16 |

Source : OPH 66 : fonctionnaire avec 27 jours de congés administratifs +13 jours de RTT et 3 jours exceptionnels (5 en 2017 où deux jours de congés exceptionnels supplémentaires ont été rajoutés pour les ponts de fin d'année « afin de poursuivre les efforts d'articulation entre la vie personnelle et la vie professionnelle des salariés »

tableau 62 : Coût des heures non travaillées pour les fonctionnaires

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| ETP | 78 | 68 | 64 | 61 | 55 | 54 |
| différentiel heures non travaillés | 82,6 | 82,6 | 75,2 | 67,8 | 82,6 | 75,2 |
| /1607 | 4,0 | 3,5 | 3,0 | 2,6 | 2,8 | 2,5 |

Source : délibérations du bureau n° 60-2016 du 25 février 2016, n° 27-2017 du 3 février 2017, et n° 55-2018 du 25 janvier 2018.

annexe 3 : La commande publique

tableau 63 : Marchés sélectionnés

| N° DE MARCHE | OBJET DU MARCHE | OBJET DU MARCHE2 | MODALITE DE PUBLICITE | DATE _OS | Montant initial HT | AVENANT HT | Trav Suppl HT | Montant Contracté HT |
|--------------|--|--------------------|-----------------------|------------|--------------------|-------------|---------------|----------------------|
| 140024B | Peint/sol souple - Lot 2 - Siège | ENTRETIEN | MAPA | 08/10/2014 | 2 100 000,00 | 469 833,63 | | 2 569 833,63 |
| 2016-709-01 | CLAIRA FOYER LES MOUETTES - GROS OEUVRE | Gros Oeuvre | appel d'offres | 05/02/2016 | 1 669 450,00 | -408 774,76 | 4 318,62 | 1 264 993,86 |
| 160020C | Multiservice Lot 2 Siège | multiservices | appel d'offres | 02/05/2016 | 1 592 628,19 | | | 1 592 628,19 |
| 2015-870L-04 | ST JEAN P.CORTS-LOGTS- CLOISONS | Cloisons | MAPA | 05/11/2015 | 220 730,00 | 0,00 | 1 869,60 | 222 599,60 |
| 2016-709-M10 | CLAIRA FOYER LES MOUETTES - CONTROLE TEC | CONTROLE TECHNIQUE | marché négocié | 10/02/2016 | 72 150,79 | 0,00 | 0,00 | 72 150,79 |
| | | | | | | | | 5 722 206,07 |

Source : cartographie de marchés

Les marchés ont été sélectionnés de façon à examiner tous les types de procédures, plusieurs objets différents, les entreprises les plus sollicitées et les marchés à plus fort enjeu (les trois premiers sont les plus importants de la période). Le marché multiservices a aussi permis de vérifier les conditions de l'avenant.

tableau 64 : Type de procédures (en nombre de lots)

| | | |
|----------------------|-------------|-----|
| MAPA | 2248 | 76% |
| marché négocié | 614 | 21% |
| appel d'offres | 99 | 3% |
| Total général | 2961 | |

Source : cartographie de marchés

tableau 65 : Procédures n'ayant pas abouti (en nombre de lots)

| Colonne1 | infructueux | sans suite | pas d'offre | total |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|
| 2013 | 3 | 5 | 3 | 11 |
| 2014 | | 2 | | 2 |
| 2015 | 3 | 5 | 3 | 11 |
| 2016 | | 3 | 1 | 4 |
| 2017 | 2 | 2 | 2 | 6 |
| total | 8 | 17 | 9 | 34 |

Source : cartographie de marchés

tableau 66 : Contrôles techniques

| entreprises | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | TOTAL |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| A | 2 | | | | | | 2 |
| B | 4 | | 1 | 4 | 2 | 2 | 13 |
| D | 1 | 1 | | | 3 | | 5 |
| Q | 3 | 4 | 1 | 4 | 10 | 4 | 26 |
| S | 44 | 19 | 13 | 18 | 10 | 4 | 108 |
| TOTAL DES DOSSIERS | 54 | 24 | 15 | 26 | 25 | 10 | 154 |

| SEUILS | NOMBRE |
|-------------------|--------|
| 0 à 5000€ | 59 |
| 5000 à 10 000€ | 32 |
| 10 000 à 15 000 € | 22 |
| 15 000 à 20 000 € | 18 |
| 20 000 à 50 000 € | 22 |
| plus de 50 000 € | 1 |
| | 154 |

Source : Office 66

tableau 67 : Dépassement par opérations

| Étiquettes de lignes | Montant initial HT | Montant Contracté HT | écart |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|--------|
| CORNEILLA LA RIVIERE LOS PARES 2°TRAN | 88 910,00 | 118 390,00 | 33,16% |
| BAGES 3-5 RUE DES TEMPLIERS | 137 576,48 | 181 844,00 | 32,18% |
| BOMPAS RESIDENCE DAUPHINE | 66 040,53 | 83 210,80 | 26,00% |
| ARGELES SUR MER "TAMARIGUIER" 49 LOG | 67 973,73 | 80 879,13 | 18,99% |
| VINCA 50 AV DU GAL DE GAULLE | 105 879,83 | 125 928,05 | 18,93% |
| PORT VENDRES LES CALANQUES | 53 572,15 | 63 032,15 | 17,66% |
| .ARGELES S/MER NEGUEBOUS-ASPRES DE S | 115 702,00 | 134 102,00 | 15,90% |
| THUIR LES ASPRES I | 37 556,00 | 43 201,70 | 15,03% |

Source : cartographie des marchés

tableau 68 : Avenants par contrats

| OBJET DU MARCHE | OBJET DU MARCHE | DATE_OS | Montant initial HT | AVENANT HT | écart |
|-----------------------------------|--------------------------|------------|--------------------|------------|--------|
| LOT 4 PRADES MULTISERVICES | multiservices | 01/01/2015 | 44 788,55 | 13 556,01 | 30,27% |
| BOMPAS DAUPHINE-REEMPL.CHAUDIERES | Chauffe Eau Remplacement | 14/03/2014 | 60 916,60 | 17 170,27 | 28,19% |
| Peint/sol souple - Lot 2 - Siège | ENTRETIEN | 08/10/2014 | 2 100 000,00 | 469 833,63 | 22,41% |
| MULTISERVICES LOT5 | Divers Honoraires | 01/01/2015 | 53 289,60 | 9 681,21 | 18,17% |

Source : cartographie des marchés

annexe 4 : Dossiers de financement selon la CUS

tableau 69 : Objectifs de logements familiaux par type de financement

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL 2011-2016 | 2017 | TOTAL 2011-17 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|--------------------|------|------------------|
| objectifs | | | | | | | | | |
| PLAI | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 450 | | |
| | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | | |
| PLUS | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 1350 | | |
| | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | | |
| TOTAL | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 1800 | | |
| réalisé | | | | | | | | | |
| PLAI | 86 | 83 | 146 | 105 | 142 | 81 | 643 | 76 | 719 |
| | 26% | 25% | 29% | 27% | 32% | 30% | 28% | | 28% |
| PLUS | 247 | 255 | 365 | 279 | 304 | 188 | 1638 | 167 | 1805 |
| | 74% | 75% | 71% | 73% | 68% | 70% | 72% | | 72% |
| TOTAL | 333 | 338 | 511 | 384 | 446 | 269 | 2281 | | 2524 |

Source : CUS, complété par OPH 66 pour le réalisé (financement des logements familiaux), hors PSLA

tableau 70 : Dossiers de financement hors logements familiaux réalisés hors CUS

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL 2011-2016 | 2017 | TOTAL 2011-17 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|--------------------|------|------------------|
| PLS logements +gendarmeries | | 5 | 11 | 87 | 14 | | 7 | | 117 |
| PLS des foyers | | 60 | | | 100 | | | | 160 |
| PLUS des foyers | | | | | | | | | 0 |
| PLAI des foyers | 30 | | | | | 4 | | | 34 |

Source : Office 66

tableau 71 : Répartition du parc par secteur géographique

| | 2013 | | 2017 | | nouveaux logements | |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|---------|
| | nombre | % | nombre | % | nombre | % |
| plaine Roussillon | 6 284 | 64,19% | 7 047 | 64,06% | 763 | 63,16% |
| cote vermeille | 1 407 | 14,37% | 1 474 | 13,38% | 67 | 5,55% |
| Vallespir | 730 | 7,46% | 855 | 7,76% | 125 | 10,35% |
| Cerdagne-Capcir | 542 | 5,54% | 566 | 5,13% | 24 | 1,99% |
| Conflent | 483 | 4,93% | 613 | 5,56% | 130 | 10,76% |
| Fenouilledes | 344 | 3,51% | 443 | 4,01% | 99 | 8,20% |
| total | 9 790 | 100% | 10 998 | 100% | 1 208 | 100,00% |

Source : rapports financiers annuels Office 66 (logements familiaux et foyers)

tableau 72 : Répartition géographique du développement 2013-2018 PMCU/hors PMCU

| Étiquettes de lignes | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total général |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Total général | 356 | 266 | 304 | 323 | 292 | 263 | 1804 |
| total hors PMCU | 188 | 162 | 209 | 155 | 217 | 176 | 1107 |
| total PMCU 2013-2018 | 168 | 104 | 95 | 168 | 75 | 87 | 697 |
| % PMCU | 47,19% | 39,10% | 31,25% | 52,01% | 25,68% | 33,08% | 38,64% |

Source : cartographie des logements de l'Office

tableau 73 : Répartition géographique du développement 2013-2018 SRU/hors SRU

| Étiquettes de lignes | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total général |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Total général SRU | 167 | 74 | 117 | 183 | 35 | 109 | 685 |
| % | 46,91% | 27,82% | 38,49% | 56,66% | 11,99% | 41,44% | 37,97% |
| Total hors SRU | 189 | 192 | 187 | 140 | 257 | 154 | 1119 |
| Total général | 356 | 266 | 304 | 323 | 292 | 263 | 1804 |

Source : cartographie des logements de l'Office

annexe 5 : L'âge du parc

tableau 74 : Répartition du patrimoine au 31 décembre 2017

| date de construction | 31/12/2013 | | 31/12/2017 | |
|------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | logements (hors foyer) | % | logements (hors foyer) | % |
| avant 1948 | 229 | 2,6% | 192 | 1,9% |
| de 1948 à 1960 | 126 | 1,4% | 150 | 1,5% |
| de 1961 à 1970 | 932 | 10,6% | 932 | 9,3% |
| de 1971 à 1975 | 454 | 5,1% | 898 | 9,0% |
| de 1975 à 1980 | 444 | 5,0% | | |
| de 1981 à 1985 | 783 | 8,9% | 1557 | 15,6% |
| de 1986 à 1990 | 784 | 8,9% | | |
| de 1991 à 1995 | 1 239 | 14,0% | | |
| de 1996 à 2000 | 1 409 | 16,0% | 2603 | 26,0% |
| de 2001 à 2005 | 577 | 6,5% | 1416 | 14,2% |
| de 2006 à 2010 | 848 | 9,6% | | |
| de 2011 à | 1 003 | 11,4% | | |
| <i>dont supérieur à 2016</i> | | | 596 | 6,0% |
| total | 8 828 | 100,0% | 10 000 | 100,0% |

Source : états réglementaires (logements hors foyers)

annexe 6 : Le conventionnement du parc et les réservataires

Hors foyer

| financement principal | OPH PM | |
|--|---------------|---------------|
| | logements | % |
| "ancien régime" (HLMO,ILM...) | 2 108 | 21,1% |
| PLA CDC,RAPALA et LLS | - | 0,0% |
| PLUS | 6 176 | 61,8% |
| PLA "tres social" (PLAI,PLALM...) | 1 510 | 15,1% |
| PLS et PLA CFF | 140 | 1,4% |
| PLI | - | 0,0% |
| PCL et PAP locatif | 66 | 0,7% |
| Autres (fonds popres, bail à réhabilitation) | - | 0,0% |
| TOTAL (avec foyer) | 10 000 | 100,0% |

Source : états réglementaires 2017

Avec foyers

| financement principal | OPH PM | |
|--|---------------|---------------|
| | logements | % |
| "ancien régime" (HLMO,ILM...) | 2 108 | 19,2% |
| PLA CDC,RAPALA et LLS | 522 | 4,7% |
| PLUS | 6 295 | 57,2% |
| PLA "tres social" (PLAI,PLALM...) | 1 554 | 14,1% |
| PLS et PLA CFF | 453 | 4,1% |
| PLI | - | 0,0% |
| PCL et PAP locatif | 66 | 0,6% |
| Autres (fonds popres, bail à réhabilitation) | - | 0,0% |
| TOTAL (avec foyer) | 10 998 | 100,0% |

tableau 75 : Réservataires sur le parc de l'Office 66

| reservataire | logements 31/12/2017 | % |
|--|-------------------------|-------------|
| prefecture | 2472 | 25% |
| mairie | 2000 | 20% |
| fonctionnaires | 495 | 5% |
| action logement | 1166 | 12% |
| autres | 0 | 0% |
| parc office sans reservataire | 3757 | 38% |
| TOTAL LLS | 9 890 | 100% |
| logements non conventionnés gendarmerie | 110 | |
| TOTAL logements (hors foyers) | 10 000 | |

Source : Office 66

annexe 7 : La vacance de l'Office 66

tableau 76 : La vacance par secteurs

| secteurs | 2013 | | 2017 | |
|-------------------|-----------|--------|-----------|--------|
| | logements | % | logements | % |
| plaine Roussillon | 164 | 3,06% | 207 | 3,36% |
| cote vermeille | 23 | 1,66% | 36 | 2,48% |
| Vallespir | 50 | 6,98% | 70 | 8,46% |
| Cerdagne-Capcir | 98 | 18,08% | 91 | 16,13% |
| Conflent | 48 | 9,94% | 40 | 6,42% |
| Fenouilledes | 80 | 23,26% | 64 | 16,80% |
| total | 463 | 5,24% | 508 | 5,08% |

Source : rapports financiers

tableau 77 : Les taux de vacance

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | mediane 2016 |
|---|-------|-------|-------|-------|------|--------------|
| nombre de logements vacants au 31/12 | 463 | 504 | 544 | 498 | 508 | |
| dont situé en ZUS ou QPV | 0 | 0 | 20 | 16 | 12 | |
| dont pour raisons techniques | 103 | 102 | 103 | 161 | 182 | |
| dont démolition | 0 | 0 | 0 | 54 | 76 | |
| taux de logements vacants | 5,20% | 5,50% | 5,80% | 5,20% | 5,1% | 4,90% |
| taux de logements vacants hors démolition | 5,20% | 5,50% | 5,80% | 4,60% | 4,3% | |
| dont taux de logements vacants (supérieur à 3 mois) | 3,40% | 3,80% | 4,10% | 3,30% | 3% | 3,10% |

Source : DIS 2017 provisoire

annexe 8 : Le profil des locataires et la typologie du parc

tableau 78 : Profil des locataires

| | nombre | % |
|--|--------|------|
| personnes seules | 3359 | 40% |
| familles monoparentales 1 ou 2 enfants | 2001 | 24% |
| familles monoparentales 3 enfants ou + | 305 | 4% |
| couples sans enfants | 928 | 11% |
| couples avec 1 ou 2 enfants | 1247 | 15% |
| couples avec 3 enfants ou + | 381 | 5% |
| autres menages | 84 | 1% |
| total ayant répondu | 8305 | 100% |

| | nombre | % |
|---------------------|--------|--------|
| moins de 24 ans | 197 | 2,4% |
| de 25 à 29 ans | 443 | 5,3% |
| de 30 à 39 ans | 1285 | 15,5% |
| de 40 à 49 ans | 1746 | 21,0% |
| de 50 à 59 ans | 1957 | 23,6% |
| de 60 à 64 ans | 749 | 9,0% |
| de 65 à 74 ans | 1048 | 12,6% |
| 75 ans et + | 880 | 10,6% |
| total ayant répondu | 8305 | 100,0% |

source : enquête OPS

tableau 79 : Typologie sur 30 ans

| | | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 | T7 | T8 |
|----------------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| TOTAL GENERAL | 10 380 | 261 | 1 845 | 3 813 | 3 590 | 847 | 22 | 1 | 1 |
| | 100% | 3% | 18% | 37% | 35% | 8% | 0% | 0% | 0% |
| Période avant 1990 | 3477 | 128 | 530 | 1263 | 1219 | 334 | 3 | 0 | 0 |
| | 100% | 4% | 15% | 36% | 35% | 10% | 0% | 0% | 0% |
| Période 1990-1999 | 2418 | 75 | 404 | 762 | 966 | 202 | 9 | 0 | 0 |
| | 100% | 3% | 17% | 32% | 40% | 8% | 0% | 0% | 0% |
| Période 2000-2009 | 1503 | 39 | 226 | 516 | 568 | 151 | 1 | 1 | 1 |
| | 100% | 3% | 15% | 34% | 38% | 10% | 0% | 0% | 0% |
| Période 2010-2014 | 1654 | 11 | 378 | 719 | 437 | 100 | 9 | 0 | 0 |
| | 100% | 1% | 23% | 43% | 26% | 6% | 1% | 0% | 0% |
| Période 2015-2019 | 1328 | 8 | 307 | 553 | 400 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| | 100% | 1% | 23% | 42% | 30% | 5% | 0% | 0% | 0% |

Source : cartographie des logements au 12 novembre 2018

tableau 80 : L'évolution du parc en cinq ans

| | 31/12/2013 | | 12/11/2018 | | sur 5 ans | |
|--------|------------------------|--------|------------------------|--------|-----------|--------|
| | nombre (hors foyer) | % | nombre (hors foyer) | % | variation | % |
| Type 1 | 277 | 3,1% | 261 | 2,5% | - 16 | -1,0% |
| Type 2 | 1 450 | 16,4% | 1845 | 17,8% | 395 | 25,5% |
| Type 3 | 3 160 | 35,8% | 3813 | 36,7% | 653 | 42,1% |
| Type 4 | 3 128 | 35,4% | 3590 | 34,6% | 462 | 29,8% |
| Type 5 | 783 | 8,9% | 847 | 8,2% | 64 | 4,1% |
| Type 6 | 29 | 0,3% | 22 | 0,2% | - 7 | -0,5% |
| Type 7 | 1 | 0,0% | 1 | 0,0% | - | 0,0% |
| Type 8 | - | 0,0% | 1 | 0,0% | 1 | 0,1% |
| Total | 8 828 | 100,0% | 10380 | 100,0% | 1 552 | 100,0% |

Source : rapports financiers 2013 et cartographie des logements 2018 au 12 novembre 2018

| | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------------|------------------------------------|------------|----------------------------------|---|----|---|---|-------|---------|---------|---------|
| 0669 | COLLIOURE | COLLIOURE LES AMANDIERS | 01/07/2013 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | C | 13 | 0 | 0 | 7,69% | 76,92% | 15,38% | 0,00% |
| 0608 | MILLAS | MILLAS 24 RUE ROUGET DE L ISLE | 01/04/2014 | ROUSSILLON CONFLENT | C | 2 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0729 | ST JEAN LASSEILLE | ST JEAN LASEILLE LE BALMAGNE | 01/09/2013 | ASPRES | I | 3 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 66,67% | 33,33% |
| 0741 | ELNE | ELNE ZAC LAS CLOSES 1 | 01/06/2014 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | I | 31 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 48,39% | 51,61% |
| 0745 | BROUILLA | BROUILLA LE PLEIN CIEL | 01/08/2014 | ASPRES | I | 4 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 50,00% | 50,00% |
| 0747 | BOMFAS | BOMFAS 25 AV MARECHAL JOFFRE | 01/01/2014 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0767 | PRADES | PRADES 22 Rue des Marchands | 01/05/2015 | CONFLENT - CANIGO | C | 4 | 0 | 0 | 0,00% | 75,00% | 25,00% | 0,00% |
| 0770 | PRADES | PRADES 18 AVE DOCTEUR ARROUS | 01/05/2013 | CONFLENT - CANIGO | C | 9 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 66,67% | 33,33% |
| 0775 | CARAMANY | CARAMANY RUE DU CHEMIN D'ILLE | 01/10/2013 | AGLY FENOUILLEDES | I | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0778 | MAUREILLAS LAS ILLAS | MAUREILLAS LO PALAU | 01/01/2017 | VALLESPYR | C | 8 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 75,00% | 25,00% |
| 0790 | CATLLAR | CATLLAR LA CASTELLANE | 01/10/2013 | CONFLENT - CANIGO | I | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 33,33% | 66,67% | 0,00% |
| 0791 | PIA | PIA LES VIEUX CEPAGES | 01/12/2015 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | C | 15 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0803 | CERET | CERET LA JOUBERTE | 01/05/2016 | VALLESPYR | I | 11 | 0 | 0 | 0,00% | 64,56% | 45,45% | 0,00% |
| 0818 | SOREDE | SOREDE COSCOLLEDA | 01/03/2017 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | I | 16 | 0 | 0 | 0,00% | 25,00% | 75,00% | 0,00% |
| 0819 | CARAMANY | CARAMANY LES GENEVIERS | 01/11/2014 | AGLY FENOUILLEDES | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0820 | CLAIRA | CLAIRA LES PORTES DU CANIGOU 2 | 01/12/2014 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | C | 10 | 0 | 0 | 0,00% | 90,00% | 10,00% | 0,00% |
| 0835 | ST FELIU D'AMONT | ST FELIU AMONT 12-14 RUE EGLISE | 01/05/2014 | ROUSSILLON CONFLENT | C | 2 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0839 | SALEILLES | SALEILLES MAS ALART- LE NEOULOUS | 01/04/2014 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 44 | 0 | 0 | 0,00% | 18,18% | 70,45% | 11,36% |
| 0840 | VILLEMOLAQUE | VILLEMOLAQUE LA JONCASSE- | 01/04/2015 | ASPRES | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0841 | ALENYA | ALENYA RES LA LOSE 1 | 01/11/2016 | SUD ROUSSILLON | C | 11 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0842 | ST MARIE DE LA MER | STE MARIE DE LA MER LES SANILLS | 01/08/2018 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 14 | 0 | 0 | 0,00% | 57,14% | 42,86% | 0,00% |
| 0844 | PASSA | PASSA LE PANORAMIQUE | 01/10/2014 | ASPRES | I | 3 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0846 | BOMFAS | BOMFAS ZAC LA GRANGE | 01/02/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 16 | 0 | 0 | 0,00% | 25,00% | 75,00% | 0,00% |
| 0847 | ILLE SUR TET | ILLE SUR TET BEAUSOLEIL 1 | 01/03/2017 | ROUSSILLON CONFLENT | C | 8 | 0 | 0 | 0,00% | 50,00% | 50,00% | 0,00% |
| 0853 | ORTAFFA | ORTAFFA LES TERRASSES DU CANIGOU | 01/03/2015 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | C | 7 | 0 | 0 | 0,00% | 85,71% | 14,29% | 0,00% |
| 0854 | ESTAGEL | ESTAGEL RES LA TRAMONTANE | 01/06/2015 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 5 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0854 | ESTAGEL | ESTAGEL RES LA TRAMONTANE | 01/07/2015 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0859 | CORNELLA DEL VERCC | CORNELLA DEL VERCOL LES ARENES | 01/05/2016 | SUD ROUSSILLON | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0859 | CORNELLA DEL VERCC | CORNELLA DEL VERCOL LES ARENES | 01/03/2016 | SUD ROUSSILLON | I | 10 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 60,00% | 40,00% |
| 0861 | RIVESALTES | RIVESALTES DOMAINE AGLY | 01/05/2015 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 23 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0868 | LE SOLER | LE SOLER TERMES ST FELIU | 01/05/2015 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 3 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 66,67% | 33,33% |
| 0873 | PASSA | PASSA RESIDENCE CARMEN | 01/05/2018 | ASPRES | C | 15 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0874 | CABESTANY | CABESTANY COTEAUX ST-THOMAS R.AI | 01/05/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 7 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0874 | CABESTANY | CABESTANY COTEAUX ST-THOMAS R.AI | 01/05/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 12 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0876 | PIA | PIA 5.5BIS ET 7 RUE CABERNET | 01/07/2013 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | I | 3 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0888 | TOULOUGES | TOULOUGES 15 AV DE THUIR | 01/03/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% |
| 0892 | MILLAS | MILLAS LAS CANALS - ESTAGUE | 01/08/2016 | ROUSSILLON CONFLENT | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0896 | PIA | PIA 3 RUE DE COSTABONNE | 01/05/2015 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | I | 2 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0897 | BOMFAS | BOMFAS 1 RUE DES DALHIAS | 01/06/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% |
| 0901 | BROUILLA | BROUILLA TERRE DES ASPRES | 01/02/2017 | ASPRES | C | 11 | 0 | 0 | 0,00% | 72,73% | 27,27% | 0,00% |
| 0903 | CANOHES | CANOHES RES EL ROURE | 01/04/2018 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 8 | 0 | 0 | 0,00% | 62,50% | 37,50% | 0,00% |
| 0908 | ARLES SUR TECH | ARLES SUR TECH RIU FERER | 01/09/2016 | HAUT VALLESPYR | I | 7 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 71,43% | 28,57% |
| 0910 | TOULOUGES | TOULOUGES LE CERDAGNE | 01/06/2014 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0912 | VINCA | VINCA 8 RUE DE LA RIBERETTE | 01/05/2014 | CONFLENT - CANIGO | I | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0916 | ESTAGEL | ESTAGEL RES LA MARINADE | 24/11/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | I | 5 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0916 | ESTAGEL | ESTAGEL RES LA MARINADE | 01/09/2017 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0917 | PERPIGNAN | PERPIGNAN RES PATIO DE NYSA | 01/07/2016 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 12 | 0 | 0 | 0,00% | 41,67% | 58,33% | 0,00% |
| 0918 | TROUILLAS | TROUILLAS la colline | 01/06/2016 | ASPRES | I | 16 | 0 | 0 | 0,00% | 62,50% | 37,50% | 0,00% |
| 0937 | BAGES | BAGES CAVE COOPERATIVE TRANCHE | 01/12/2018 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | I | 8 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% |
| 0937 | BAGES | BAGES CAVE COOPERATIVE TRANCHE | 01/12/2018 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | C | 9 | 0 | 0 | 0,00% | 66,67% | 33,33% | 0,00% |
| 0940 | VILLELONGUE DELS MC | VILLELONGUE DELS M. RES TERRADELLE | 01/05/2018 | ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS | I | 6 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 83,33% | 16,67% |
| 0953 | PIA | PIA LE PETIT CRES | 01/05/2018 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | C | 4 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 0958 | CLAIRA | CLAIRA LA TORRE NORD | 01/08/2017 | CORBIERES SALANQUE MEDITERRANEE | I | 57 | 0 | 0 | 0,00% | 33,33% | 66,67% | 0,00% |
| 0959 | FONT ROMEU ODELLC | FONT ROMEU 2 AVENUE DUMAYNE | 01/07/2018 | PYRENEES CATALANES | C | 4 | 0 | 0 | 0,00% | 50,00% | 50,00% | 0,00% |
| 0987 | RIVESALTES | RIVESALTES 23 RUE PALISSY | 01/08/2017 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 2 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 1034 | TOULOUGES | TOULOUGES 12 RUE DU SOLEIL | 01/11/2017 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11035 | TOULOUGES | TOULOUGES 11 BIS RUE DAGOBERT | 01/11/2017 | PERPIGNAN MEDITERRANEE | C | 1 | 0 | 0 | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |

Source : cartographie des logements de l'Office 66

annexe 9 : Répartition des candidats proposés lors des CAL

tableau 82 : Nombre de candidats proposés lors des CAL hors logements neufs

| candidats proposés sur un logement | nb de logements | % |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 | 80 | 39,41% |
| 2 | 60 | 29,56% |
| 3 | 45 | 22,17% |
| 4 | 9 | 4,43% |
| 5 | 6 | 2,96% |
| 6 | 3 | 1,48% |
| Total général | 203 | 100,00% |

Source : CAL février, mars, avril 2018 du siège et de Céret (échantillon de 203 logements)

tableau 83 : Nombre de candidats par commune lors des CAL hors logements neufs

| | | |
|-------------------------|-----|------|
| cerbere | 6 | 1,00 |
| LES ANGLÉS | 1 | 1,00 |
| OSSEJA | 1 | 1,00 |
| PRADES | 1 | 1,00 |
| PRATS DE MOLLO | 1 | 1,00 |
| SAINT LAURENT DE CERDAS | 1 | 1,00 |
| SAINTE MARIE DE LA MER | 1 | 1,00 |
| VERNET LES BAINS | 1 | 1,00 |
| PERPIGNAN | 25 | 1,12 |
| AMELIE LES BAINS | 17 | 1,18 |
| ARLES SUR TECH | 4 | 1,25 |
| LE PERTHUS | 4 | 1,25 |
| OMS | 2 | 1,50 |
| THEZA | 2 | 1,50 |
| THUIR | 10 | 1,50 |
| SAINT LAURENT DE LA SAL | 3 | 1,67 |
| CABESTANY | 7 | 1,71 |
| BOMPAS | 7 | 1,86 |
| SAINT FELIU D'AVAL | 1 | 2,00 |
| Total général | 203 | 2,06 |
| SALEILLES | 10 | 2,10 |
| TOULOUGES | 10 | 2,20 |
| LE BOULOU | 17 | 2,24 |
| COLLIOURE | 4 | 2,25 |
| SAINT ESTEVE | 4 | 2,25 |
| BANYULS SUR MER | 5 | 2,60 |
| PORT VENDRES | 17 | 2,65 |
| CANOHES | 3 | 2,67 |
| ELNE | 3 | 2,67 |
| CANET EN ROUSSILLON | 10 | 2,70 |
| VILLENEUVE DE LA RAHO | 1 | 3,00 |
| CERET | 10 | 3,50 |
| SAINT ANDRE | 2 | 3,50 |
| ARGELES SUR MER | 8 | 4,00 |
| LAROQUE DES ALBERES | 1 | 4,00 |
| SAINT CYPRIEN | 2 | 4,50 |
| MAUREILLAS LAS ILLAS | 1 | 5,00 |

Source : CAL février, mars, avril 2018 du siège et de Céret

tableau 84 : Nombre de candidats proposés lors des CAL « logements neufs » 2018

| nb candidats proposés | nb logements | % |
|-----------------------|--------------|---------|
| 1 | 97 | 43,11% |
| 2 | 81 | 36,00% |
| 3 | 36 | 16,00% |
| 4 | 10 | 4,44% |
| 5 | 1 | 0,44% |
| Total général | 225 | 100,00% |

dont sur logements individuels

| Nb candidats proposés | Nb logements | Colonne1 |
|-----------------------|--------------|----------|
| 1 | 12 | 48,00 % |
| 2 | 10 | 40,00 % |
| 3 | 3 | 12,00 % |
| Total général | 25 | 100,00 % |

Source : CAL du 18 janvier 2018, 15 février 2018, 27 avril 2018, 14 juin 2018, 12 juillet 2018, 26 août 2018 (échantillon de 225 attributions)

tableau 85 : Nombre de candidats par commune lors des CAL logements neufs

| Étiquettes de lignes | Moyenne de nb candidats proposés |
|------------------------------|----------------------------------|
| Font Romeu Odeillo | 1,00 |
| Les Angles | 1,00 |
| Osseja | 1,00 |
| Passa | 1,00 |
| Villelongue Salanque | 1,00 |
| Saint Laurent de la Salanque | 1,25 |
| Saleilles | 1,27 |
| Thuir | 1,38 |
| Claira | 1,50 |
| Le Soler | 1,50 |
| Cabestany | 1,57 |
| Perpignan | 1,59 |
| Brouilla | 1,60 |
| MOYENNE | 1,83 |
| Bompas | 2,00 |
| Elné | 2,00 |
| Ille sur Têt | 2,00 |
| Ortaffa | 2,00 |
| Toreilles | 2,00 |
| Trouillas | 2,00 |
| Villeneuve de la Rivière | 2,00 |
| Toulouges | 2,30 |
| Bages | 2,50 |
| Canohes | 2,56 |
| Saint Estève | 2,64 |
| Saint Marie la Mer | 3,20 |
| Canet en Roussillon | 3,29 |

Source : CAL du 18 janvier 2018, 15 février 2018, 27 avril 2018, 14 juin 2018, 12 juillet 2018, 26 août 2018 (échantillon de 225 attributions)

annexe 10 : Les restes à recouvrer au 31 décembre**tableau 86 : Évolution des restes à recouvrer**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| loyers et charges facturés | 48 144 428 | 50 063 139 | 51 937 073 | 53 543 698 | 55 010 698 |
| RAR au 31/12/n | 5 315 904 | 5 725 787 | 5 872 563 | 6 003 193 | 6 731 386 |
| RAR en % de loyers | 11,0% | 11,4% | 11,3% | 11,2% | 12,2% |
| taux de recouvrement amiable au 31/12 | 91,32% | 90,99% | 91,14% | 91,46% | 90,51% |
| taux de recouvrement amiable au 31/01 | 96,81% | 96,45% | 96,02% | 96,17% | 96,52% |

Source : rapport du trésorier 2017

tableau 87 : Répartition des restes à recouvrer au 31 décembre 2017 par année

| année | RAR | % | année | RAR | % |
|------------|--------|------|-------|-----------|-------|
| avant 2000 | 16 655 | 0,2% | 2009 | 30 137 | 0,4% |
| 2001 | 13 | 0,0% | 2010 | 10 213 | 0,2% |
| 2002 | 4 697 | 0,1% | 2011 | 24 593 | 0,4% |
| 2003 | 3 185 | 0,0% | 2012 | 46 542 | 0,7% |
| 2004 | 1 287 | 0,0% | 2013 | 76 067 | 1,1% |
| 2005 | 7 979 | 0,1% | 2014 | 145 112 | 2,2% |
| 2006 | 9 846 | 0,1% | 2015 | 361 337 | 5,4% |
| 2007 | 22 739 | 0,3% | 2016 | 717 717 | 10,7% |
| 2008 | 34 494 | 0,5% | 2017 | 5 218 767 | 77,5% |

Source : rapport du trésorier 2017

annexe 11 : L'actif et le passif

tableau 88 : Actif

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| immobilisations incorporelles | 178 509 | 233 801 | 246 199 | 202822,44 | 197 159 |
| immobilisations corporelles | 490 442 998 | 524 683 807 | 551 393 300 | 572807153 | 609 884 813 |
| immobilisations corporelles en cours | 29 378 265 | 33 349 247 | 33 670 038 | 40767557,78 | 32 616 500 |
| immobilisations financières | 9 757 | 9 757 | 9 757 | 9757,04 | 9 757 |
| actif immobilisé | 520 009 528 | 558 276 613 | 585 319 294 | 613 787 290 | 642 708 229 |
| stocks et en cours | 1 148 398 | 691 359 | 719 905 | 788 714 | 1 173 837 |
| fournisseurs débiteurs | - | - | - | - | - |
| créances exploitation | 19 040 571 | 18 782 041 | 17 815 067 | 16 878 051 | 17 124 261 |
| créances diverses | 1 164 045 | 657 169 | 1 385 197 | 1 136 279 | 1 519 328 |
| VMP | - | - | - | - | - |
| disponibilités | 2 297 494 | 5 621 156 | 14 723 236 | 12 324 562 | 15 504 627 |
| actif circulant | 23 650 507 | 25 751 725 | 34 643 406 | 31 127 607 | 35 322 053 |
| charges constatées d'avance | - | 923 566 | 984 139 | 1 178 901 | 1 273 805 |
| charges à répartir sur plusieurs exercices | 1 861 112 | 1 250 735 | 748 480 | 419 472 | 279 301 |
| prime de remboursement obligations | | | | | |
| TOTAL GENERAL | 545 521 147 | 586 202 639 | 621 695 319 | 646 513 269 | 679 583 389 |

Source : états réglementaires

tableau 89 : Passif

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| capitaux propres | 112 404 678 | 124 009 445 | 135 844 433 | 145 242 663 | 153 903 767 |
| <i>dont subventions investissement</i> | 89 730 436 | 95 492 873 | 99 441 157 | 102 834 676 | 104 642 978 |
| <i>dont provisions réglementées</i> | 5 298 182 | - | - | - | - |
| provisions risques et charges | 801 223 | 909 570 | 1 059 165 | 2 281 500 | 2 094 824 |
| dettes financières | 413 262 780 | 442 675 329 | 467 603 821 | 484 711 038 | 510 013 247 |
| ressources stables | 526 468 681 | 567 594 343 | 604 507 418 | 632 235 201 | 666 011 837 |
| crédits et lignes trésorerie | 830 000 | - | - | - | - |
| locataires, excédents d'acomptes | 100 066 | 238 797 | 329 434 | 365 613 | 60 000 |
| dettes exploitation | 12 329 582 | 11 864 937 | 12 132 258 | 11 435 984 | 11 780 426 |
| dettes diverses | 5 757 070 | 6 400 126 | 4 680 943 | 2 437 265 | 1 700 865 |
| ressources d exploitation | 19 016 718 | 18 503 860 | 17 142 636 | 14 238 862 | 13 541 291 |
| produits constatés d'avance | 35 748 | 104 436 | 45 265 | 39 207 | 30 261 |
| TOTAL GENERAL | 545 521 147 | 586 202 639 | 621 695 319 | 646 513 269 | 679 583 389 |

Source : états réglementaires

annexe 12 : Le potentiel financier et le potentiel financier à terminaison

tableau 90 : Potentiel financier

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 | rang 2016 |
|---|----------|---------|-------|-------|-------|--------------|-----------|
| fonds de roulement au 31/12 (en milliers d'euros) | - 9 270 | - 4 628 | 5 343 | 6 605 | 9147 | | |
| <i>en % des ressources permanentes</i> | | | | | | | |
| <i>en euros par logement</i> | | | | | | | |
| - dépôt de garantie (en milliers d'euros) | 2 737 | 2 846 | 2 969 | 3 135 | 3271 | | |
| - provision autres que PGE (en milliers d'euros) | 492 | 561 | 714 | 1 870 | 1837 | | |
| POTENTIEL FINANCIER AVEC PGE | - 12 499 | - 8 035 | 1 659 | 1 600 | 4 039 | | |
| <i>en euros par logement</i> | - 1 277 | - 803 | 161 | 152 | 367 | 1426 | 210/254 |
| - provision pour gros entretien | 309 | 348 | 345 | 411 | 258 | | |
| POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 (en milliers d'euros) | - 12 809 | - 8 383 | 1 315 | 1 189 | 3 781 | | |
| <i>en euros par logement</i> | - 1 308 | - 838 | 128 | 113 | 344 | 1110 | 196/254 |

Source : DIS 2017 provisoire

tableau 91 : Potentiel financier à terminaison

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | médiane 2016 | rang 2016 |
|--|----------|---------|--------|--------|--------|--------------|-----------|
| POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 (en milliers d'euros) | - 12 809 | - 8 383 | 1 315 | 1 189 | 3 781 | | |
| - dépenses restant à comptabiliser (en milliers d'euros) | 28 392 | 45 872 | 50 532 | 44 092 | 33 630 | | |
| + fonds restant à comptabiliser (en milliers d'euros) | 30 023 | 48 559 | 45 808 | 40 867 | 28 700 | | |
| + subventions d'investissement à recevoir (en milliers d'euros) | 7 098 | 3 316 | 5 663 | 3 791 | 4 018 | | |
| POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en milliers d'euros) | - 4 079 | - 2 381 | 2 254 | 1 755 | 2 869 | | |
| <i>en euros par logement</i> | - 417 | - 238 | 219 | 166 | 261 | 1 375 | 205/249 |

Source : DIS 2017 provisoire

GLOSSAIRE

| | |
|---------|--|
| AF | amortissement financier |
| ALUR | accès au logement et urbanisme rénové |
| Ancols | agence nationale de contrôle du logement social |
| ANRU | agence nationale pour la rénovation urbaine |
| ANV | admission en non-valeur |
| APL | aide personnalisée au logement |
| AR | accusé de réception |
| ARTT | aménagement et réduction du temps de travail |
| AT | amortissement technique |
| CAF PCG | capacité d'autofinancement du plan comptable général |
| CAL | commission d'attribution des logements |
| CAO | commission d'appel d'offres |
| CCACVI | communauté de communes Albères, Côte-Vermeille et Illibéris |
| CCH | code de la construction et de l'habitation |
| CCL | conseil de concertation locative |
| CDC | Caisse des dépôts et consignations |
| CE | comité d'entreprise |
| CHSCT | comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail |
| CIA | convention intercommunale d'attribution |
| CPIE | commission de prévention des impayés et des expulsions |
| CUS | convention d'utilité sociale |
| DALO | droit au logement opposable |
| DG | directeur général |
| DIS | dossier individuel de situation |
| DOB | débat d'orientation budgétaire |
| EHPAD | établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes |
| ELAN | évolution du logement, de l'aménagement et du numérique |
| EPCI | établissement public de coopération intercommunale |
| ESH | entreprise sociale pour l'habitat |
| ETP | équivalent temps-plein |
| FDR | fonds de roulement |
| FOPH | fédération des offices publics de l'habitat |
| GPEC | gestion prévisionnelle des emplois et des compétences |
| HLM | habitation à loyer modéré |
| HT | hors taxes |
| IFC | indemnité de fin de carrière |
| IRL | indice de référence des loyers |
| k€ | kilo € = millier d'euros |
| M€ | million d'euros |
| MAPA | marché à procédure adaptée |
| NAO | négociation annuelle obligatoire |

| | |
|-----------|--|
| Office 66 | office public départemental de l'habitat des Pyrénées-Orientales |
| OPH | office public de l'habitat |
| OPS | occupation du parc sociale |
| PCL | plan de concertation locative |
| PDALHPD | plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées |
| PGE | provision pour gros entretien |
| PHB | prêt haut de bilan |
| PLAI | prêt locatif aidé d'intégration |
| PLH | programme local de l'habitat |
| PLI | prêt locatif intermédiaire |
| PLS | prêt locatif social |
| PLUS | prêt locatif à usage social |
| PME | petites et moyennes entreprises |
| PMM | Perpignan Méditerranée Métropole |
| PSLA | prêt social location-accession |
| PSP | plan stratégique de patrimoine |
| PV | procès-verbal |
| RLS | réduction du loyer de solidarité |
| RSE | responsabilité sociale de l'entreprise |
| RTT | réduction du temps de travail |
| SEM | société d'économie mixte |
| SLS | supplément de loyer de solidarité |
| SRU | solidarité et renouvellement urbains |
| TPE | très petites entreprises |
| VEFA | vente en état futur d'achèvement |

Réponses aux observations définitives en application de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières

Deux réponses enregistrées :

- Réponse du 30 août 2019 de M. Aldo Rizzi, directeur général de l'Office 66.
- Réponse du 6 août 2019 de Mme Monique Pramayon, précédente directrice générale de l'Office 66.

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs ».




Les publications de la chambre régionale des comptes
Occitanie

sont disponibles sur le site :

<https://www.ccomptes.fr/Nos-activites/Chambres-regionales-des-comptes-CRC/Occitanie>

Chambre régionale des comptes Occitanie
500, avenue des États du Languedoc
CS 70755
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

occitanie@crtc.ccomptes.fr

 **@crococcitanie**