

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-143 Septembre 2016

**Office public de l'Habitat en Somme  
(OPSOM)**

Amiens (80)

**Rapport définitif de contrôle n° 2015-143 Septembre 2016**  
**Office public de l'Habitat en Somme (OPSOM)**  
**Amiens (80)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-143

### OPH EN SOMME (OPSOM) – 80

Président:

Président du directoire : M. David Quint

Adresse : 36, rue du Général Leclerc – BP 70605 – 80006 Amiens cedex 1

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	5 429
	nombre de logements familiaux en propriété :	5 405
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	120

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,4	3,3	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,7	1,8	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,7	10,5	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,29			
Age moyen du parc (en années)				
<b>Populations logées</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	38,26	20,1	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	70,83	59,8	59,9	
> 100% des plafonds (%)	5,59	10,4	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	56	54	50,6	
Familles mono-parentales (%)	19,12	21,4	20	
Personnes isolées (%)	32,3	35,8	37,4	
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)		5,3	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	19,8	13,7	14	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,4	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,7	3,9	3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13,2	12	11,8	(3)

- Points forts**
- Une gouvernance et une information financière transparente et de qualité.
  - Une organisation comptable et financière efficace et pertinente.
  - Une vocation sociale confirmée.
  - Une démarche volontariste d'objectivation et d'amélioration des attributions de logements et de maintien ou de rétablissement des équilibres socio-économiques au sein de son parc.
  - Une rentabilité soutenue et un potentiel financier retrouvé à la sortie du plan de rétablissement CGLLS (2005-2010).
  - Des charges d'exploitation bien maîtrisées.
- Points faibles**
- Une démarche de contrôle interne à approfondir et à finaliser.
  - Des stocks d'impayés qui restent importants et qui grèvent les ressources de l'office.
- Irrégularités**
- Deux opérations immobilières financées hors du champ de compétence des OPH. (CCH – L. 421-1, 3 et 4)

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : 2008-008 d'août 2008

Contrôle effectué du 04/05/2015 au 12/10/2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2016

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-143 OPH EN SOMME (OPSOM) – 80

---

### SOMMAIRE

Synthèse.....	6
1. Préambule .....	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	8
2.2.3 Gouvernance financière.....	9
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine .....	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.1.1 Description et localisation du parc .....	9
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation .....	10
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.2.1 Loyers.....	10
3.2.2 Charges locatives .....	11
4. Politique sociale et gestion locative.....	11
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	11
4.2 Accès au logement .....	11
4.2.1 Connaissance de la demande .....	11
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	12
4.2.3 Gestion des attributions.....	12
4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....	12
4.4 Traitement des impayés.....	13
4.5 Conclusion.....	13
5. Stratégie patrimoniale.....	14

5.1	Analyse de la politique patrimoniale .....	14
5.2	Évolution du patrimoine .....	14
5.2.1	Offre nouvelle .....	14
5.2.2	Réhabilitations.....	14
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage .....	15
5.4	Maintenance du parc .....	15
5.5	Ventes de patrimoine à l’unité .....	16
5.6	Conclusion.....	16
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	16
6.1	Tenue de la comptabilité.....	16
6.2	Analyse financière .....	18
6.2.1	Mise en œuvre du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 .....	18
6.2.2	Analyse de l’exploitation .....	18
6.2.3	Résultats comptables.....	22
6.2.4	Structure financière .....	23
6.3	Analyse prévisionnelle .....	25
6.4	Procédure CGLLS .....	25
6.4.1	Les enjeux du plan de rétablissement CGLLS (2005-2010) .....	25
6.4.2	Bilan du plan de rétablissement CGLLS.....	26
6.5	Conclusion.....	27
7.	Annexes .....	28
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionnariat de l’organisme .....	28
7.2	Organigramme général de l’organisme .....	29
7.3	Remarques et anomalies comptables .....	30
7.3.1	Organisation et tenue de la comptabilité .....	30
7.3.2	Anomalies.....	31
7.3.3	Irrégularités.....	31
7.3.4	Méthode de comptabilisation : Le dimensionnement de la provision pour gros entretien (c/1572) .....	33
7.4	Analyse financière .....	35
7.4.1	Rentabilité .....	35
7.4.2	Bilan.....	43
7.5	Hypothèses et résultats de l’analyse prévisionnelle .....	48
7.5.1	Cohérence avec la CUS .....	48
7.5.2	Hypothèses.....	50
7.5.3	Plan de financement .....	52

7.5.4	Rentabilité prévisionnelle .....	53
7.5.5	Trésorerie prévisionnelle.....	54
7.5.6	Conclusion .....	54
7.6	Gestion des impayés de loyers .....	55
7.7	Note PGE dans le secteur du logement social.....	56
7.8	Operation « Ailly-sur-Noye ».....	66
7.9	Operation « Bernaville » .....	71
7.10	Sigles utilisés.....	80

## SYNTHESE

L'Office Public de l'Habitat en Somme (OPSOM), créé en 1920 et dont le siège social est implanté à Amiens, a l'ambition d'être le partenaire privilégié des collectivités territoriales locales et l'outil du département en matière de logement social et d'aménagement du territoire.

L'organisme gère au 31 décembre 2014 un patrimoine de 5 405 logements sociaux familiaux répartis de manière diffuse sur l'ensemble du département de la Somme, essentiellement en milieu rural dans des bassins d'habitat détendus, ou en milieu urbain, notamment sur la communauté d'agglomération Amiens Métropole. L'organisme ne possède pas de logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (ex-ZUS).

Dans le cadre du protocole CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre couvrant la période 2005-2010, l'organisme a engagé plusieurs mesures courageuses et habiles qui lui ont permis, outre de se redresser financièrement, d'intensifier son action et d'améliorer son image auprès des partenaires locaux.

La gouvernance de l'OPSOM joue pleinement son rôle, elle bénéficie d'une information de qualité qui lui permet d'impulser différentes politiques, d'arrêter des choix stratégiques, et de procéder aux arbitrages nécessaires. L'organisation de l'office est adaptée à la localisation et à la typologie de son patrimoine. Le fonctionnement des services apparaît comme efficace et efficient.

L'organisme exerce pleinement sa mission d'intérêt général en accueillant des populations aux ressources modestes dans un parc à loyer modéré de qualité avec le souci constant d'améliorer le cadre de vie de ses locataires. L'office s'est par ailleurs engagé dans une démarche d'amélioration et d'objectivation des attributions de logements et de maintien ou de rétablissement des équilibres socio-économiques au sein de son parc. Il a enfin initié une véritable dynamique de production de logements sur le département tout réhabilitant son patrimoine historique.

Au niveau financier, le protocole CGLLS (2005-2010) lui a permis d'assainir sa situation par rapport à celle des années 2000. La rentabilité de l'organisme s'est considérablement renforcée et l'OPSOM a retrouvé des marges de manœuvre en termes de potentiel financier.

L'organisme devra néanmoins veiller à approfondir et mener à terme une véritable démarche de contrôle interne afin notamment de stabiliser certains processus, améliorer le suivi du traitement des réclamations techniques de ses locataires, réduire le stock de ses impayés et veiller au strict respect réglementaire des opérations d'aménagement qu'il est susceptible de porter en partenariat avec les collectivités locales du département.

Le Directeur Général

  
Pascal MARTIN-COUSSET



# 1. PREAMBULE

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

Le présent contrôle s'inscrit dans le cadre d'un contrôle périodique classique.

Le précédent rapport d'inspection, d'août 2008, soulignait, d'une part, l'amélioration de l'organisation et du fonctionnement de l'office suite au renouvellement de sa gouvernance et de sa direction, et, d'autre part, le maintien de sa vocation sociale.

Il faisait cependant état d'une situation financière tendue ne lui permettant pas d'assurer, sans aide extérieure, la remise en état de son patrimoine, lequel souffrait de retards importants de maintenance et de réhabilitation et présentait des espaces extérieurs dégradés ou de mauvaise qualité contribuant à la dévalorisation des quartiers.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Issu d'un Office Public de l'Habitat à Bon Marché (OPHBM) créé en 1920, l'OPSOM est un office public de l'habitat (OPH) rattaché au département de la Somme, collectivité à l'origine de sa création. Son siège social se situe à Amiens.

Affichant son ambition d'être le partenaire privilégié des mairies et l'outil du département en matière de logement social et d'aménagement du territoire, il entend assurer un rôle de conseil auprès des collectivités et des associations pour leurs projets de construction de logements, de structures d'accueil et d'équipements.

Au 31 décembre 2014, l'office dispose de 5 405 logements familiaux répartis dans l'ensemble du département de la Somme. Il ne possède pas de logement en zone urbaine sensible (ZUS). Seul 1% de son parc locatif (57 logements) est implanté dans des zones de revitalisation rurale (ZRR).

Essentiellement présent sur des bassins d'habitat détendus en milieu rural ou sur des bourgs-centres du département, la communauté d'agglomération Amiens Métropole, classée en zone B1, constitue

son unique zone d'intervention présentant une relative tension en matière de marché immobilier. Son implantation y est cependant relativement modeste (661 logements).

En février 2006, l'OPSOM, alors dénommé OPAC de la Somme, s'est engagé avec la CGLLS dans un protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre couvrant la période 2005-2010. Ce plan devait notamment lui permettre de faire financièrement face aux importants besoins d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine.

### **2.2.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE**

Le conseil d'administration de l'office était présidé, depuis novembre 2011, par M. conseiller général du canton d'Amiens Ouest-1. Renouvelé suite au dernier scrutin départemental, le conseil d'administration de l'office a élu en tant que président M. Stéphane DECAYEUX, vice-président du Conseil Départemental, conseiller départemental du canton d'Abbeville-1, conseiller municipal d'Abbeville, et conseiller communautaire de la communauté de communes de l'Abbevillois.

La composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration et de son bureau sont conformes à la réglementation. Leurs membres disposent d'informations leur permettant de prendre des décisions éclairées et d'évaluer les résultats en toute objectivité.

Hormis la commission d'attribution des logements (CAL) et le conseil de concertation locative (CCL), réglementairement obligatoires, l'organisme a maintenu une commission d'appel d'offres (CAO). Il s'est par ailleurs doté d'instances consultatives sur les thématiques financières, budgétaires, et de contrôle de gestion (commission des finances) et des impayés (commission de prévention des expulsions).

M. David QUINT, actuel président de l'URH de Picardie, exerce les fonctions de directeur général de l'office depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2008.

La stratégie de l'office, d'abord définie dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (PSP), s'exprime désormais dans celle, plus globale, de sa convention d'utilité sociale (2011-2016), laquelle prévoit notamment de maintenir une vocation sociale affirmée (accueil de ménages aux ressources modestes et prioritaires au sens du PDALPD...), de livrer annuellement une centaine de logements familiaux sociaux et très sociaux et de réhabiliter son patrimoine existant en améliorant notamment sa performance énergétique.

### **2.2.2 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT**

Au 31 décembre 2014, l'office disposait d'un effectif de 107 équivalents temps-plein. Sur la période contrôlée, ses effectifs ont crû de près de 5 % afin de faire efficacement face aux projets et aux évolutions organisationnelles. Ils demeurent en moyenne (19,5 ETP pour 1 000 logements) en deçà de la médiane nationale (21,5 ETP pour 1 000 logements).

Outre les directions et les services essentiellement en charge du back-office (direction administrative et financière, direction juridique, services des ressources humaines et des systèmes d'information), la direction générale s'appuie sur une direction de l'habitat et un service d'amélioration du patrimoine et de la maîtrise technique afin de mener à bien ses opérations neuves, de réhabilitation et de gros entretien.

La gestion locative repose quant à elle sur les services de la maintenance du patrimoine et de la sécurité (gestion des contrats, régie et proximité), de l'accompagnement social (procédures contentieuses et suivi social) et de la gestion locative (gestion de la demande, attribution et accompagnement des locataires). Ce dernier a fait l'objet d'une réorganisation profonde en janvier 2014 se traduisant par le développement de la polyvalence de ses équipes et la transversalité de ses missions. Les chargés de clientèle interviennent désormais en amont et en aval de l'attribution (gestion

de la demande, préparation des CAL, états des lieux, entretien du logement, apurement des loyers...). Prenant en charge l'ensemble des activités en lien avec le service aux clients, ils sont les interlocuteurs principaux et privilégiés des demandeurs et des locataires de l'office. Les dispositifs de contrôle interne demeurent embryonnaires.

L'office n'est pas engagé dans une véritable démarche de contrôle interne. Si quelques domaines d'activités sont partiellement couverts par des procédures et/ou des dispositifs de contrôle de gestion ou de contrôle hiérarchique, un travail important de structuration, de formalisation et d'animation reste à réaliser. Le déploiement de l'ensemble de ces dispositifs doit notamment permettre à l'office de stabiliser ses processus et modes opératoires suite à sa récente réorganisation tout en améliorant le suivi des réclamations techniques de ses locataires. Dans ses réponses, l'office s'est engagé à réaliser un état des lieux de son dispositif actuel de contrôle interne en vue de l'améliorer, de le sécuriser et de mieux le structurer. Il a indiqué qu'une cartographie des risques sera réalisée et que des actions d'animation, de sensibilisation et de promotion du contrôle interne seront déployées dans l'ensemble des directions afin de couvrir la totalité de son activité

### **2.2.3 GOUVERNANCE FINANCIÈRE**

Le conseil d'administration de l'office dispose des informations lui permettant d'exercer pleinement ses compétences financières et budgétaires en prenant des décisions et en arrêtant des stratégies sur la base d'éléments objectifs.

La nature des délégations consenties par le conseil d'administration à son bureau et au directeur général n'appellent pas d'observation particulière. Seule l'absence de limitation en termes de montants, spécialement dans les domaines de la gestion de la dette et de la trésorerie, des délégations consenties au directeur général, s'avère formellement contraire à la réglementation. Le contrôle a néanmoins révélé que l'ensemble des décisions prises par le directeur général sur ces sujets, et notamment la conclusion des emprunts, était soumis à la validation du conseil d'administration. En cours de contrôle, l'office s'est par ailleurs engagé à entamer les démarches correctrices devant lui permettre de se mettre formellement en conformité avec la réglementation au plus tard lors du changement de direction générale devant intervenir fin 2015.

L'OPSOM a fait savoir qu'une délibération modificative concernant les délégations consenties à sa nouvelle directrice générale et à ses directeurs sera présentée lors d'un conseil d'administration de septembre 2016.

## **2.3 CONCLUSION**

L'OPSOM dispose d'une organisation adaptée à la répartition géographique de son patrimoine et à sa vocation départementale. Si le fonctionnement de ses services apparaît satisfaisant, la mise en place d'un véritable système de contrôle interne doit lui permettre de stabiliser certains processus et modes opératoires tout en améliorant le suivi des réclamations techniques de ses locataires.

# **3. PATRIMOINE**

## **3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

### **3.1.1 DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PARC**

Au 31 décembre 2014, le parc immobilier de l'OPSOM est principalement constitué de 5 405 logements familiaux, dont près de la moitié sont des logements individuels (2 637 logements).

Son patrimoine est réparti dans l'ensemble du département de la Somme, sur les territoires d'une centaine de communes, principalement celles de Roye (505 logements), Ham (388 logements), Péronne (361 logements), Doullens (353 logements) et Albert (315 logements).

L'office possède par ailleurs 120 places représentant 67 équivalents-logements répartis sur 9 foyers et résidences sociales gérés par des tiers.

En application d'une convention en date du 06 juillet 2011, il assure la gestion locative de 24 logements appartenant à la commune de Gamaches.

	Logement spécifiques		
	Logements familiaux	Places	Equivalents-logements
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 405	0	0
dont gérés par la société	5 405	120	120
dont gérés par un tiers	0	0	0
Nombre de logements gérés pour le compte d'un tiers	24	67	67
<b>Total</b>	<b>5 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.1.2 DONNEES SUR LA VACANCE ET LA ROTATION

Sur l'ensemble de la période contrôlée, le taux de vacance globale au sein du parc de l'office est inférieur à celui observé chez les autres bailleurs sociaux de son secteur d'intervention. Le taux de rotation globale y est comparable.

Vacance et rotation	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Taux de vacance globale	2,2 %	3,0 %	3,1 %	3,1 %	2,4 %	2,8 %
Ratio RPLS (moyenne départementale*)	3,3 %	4,3 %	4,4 %	5,0 %	-	-
Taux de vacance commerciale à + de 3 mois	0,0 %	0,4 %	0,2 %	0,1 %	0,7 %	0,3 %
Ratio BOLERO n°11 (médiane nationale)	1,0 %	1,2 %	1,0 %	1,1 %	-	-
Taux de rotation globale	10,7 %	10,5 %	10,7 %	10,6 %	10,7 %	10,6 %
Ratio RPLS (moyenne départementale*)	12,2 %	9,9 %	10,0 %	10,2 %	-	-

\*moyenne régionale au 31/12/2010

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 LOYERS

L'évolution globale des loyers des logements familiaux de l'office repose sur des décisions annuelles de son conseil d'administration.

Evolution annuelle générale des loyers pratiqués	2010	2011	2012	2013	2014	Cumul
Recommandation puis obligation gouvernementale	1,00%	1,10%	1,90%	2,15%	0,90%	<b>7,24%</b>
Augmentation décidée par l'office	1,40%	1,00%	1,70%	2,15%	0,90%	<b>7,35%</b>

Sur l'ensemble de la période contrôlée, les loyers des locataires en place ont progressé à un rythme très légèrement supérieur à celui des recommandations puis des obligations adressées aux bailleurs sociaux.

Si cette situation s'explique principalement par la hausse de 1,40% réalisée en janvier 2010, la politique des loyers de l'office demeure dans l'ensemble modérée. Il apparaît tout d'abord que la hausse précédemment évoquée est inférieure aux dispositions contenues dans le protocole CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre, lequel prévoyait une augmentation annuelle des loyers de 2% entre 2005 et 2010. Par ailleurs, l'office a appliqué des augmentations de loyers inférieures aux maxima autorisés par la réglementation en 2011 et 2012 et a procédé à un gel des loyers au 1er janvier 2015. De plus, cette politique générale des loyers est complétée par différents dispositifs tenant compte de l'attractivité du patrimoine et pouvant conduire à un gel de loyers pour certaines résidences. Enfin, sa politique des loyers à la relocation conduit fréquemment à l'application de loyers d'objectifs inférieurs aux loyers plafonds conventionnels.

Les loyers pratiqués par l'office se situent en moyenne 6% en deçà des plafonds conventionnels et les loyers quittancés demeurent accessibles (322 euros mensuel en 2014).

### 3.2.2 CHARGES LOCATIVES

Le niveau global de provisionnement, la nature des charges récupérées auprès des locataires, et les modalités de leur régularisation, n'appellent pas de remarque particulière.

## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les informations socio-économiques détaillées ci-après sont issues de la dernière enquête relative à l'occupation du parc social (OPS).

En %	Ménages aux revenus < 20 % plafonds PLUS	Ménages aux revenus < 40 % plafonds PLUS	Ménages aux revenus < 60 % plafonds PLUS	Ménages aux revenus > 100 % plafonds PLUS	Familles mono- parentales	Familles de 3 enfants et +
<b>OPSOM 2012</b>						
Ensemble des locataires	38,26 %	53,55 %	70,83 %	5,59 %	19,12 %	10,89 %
Emménagés récents	53,99 %	69,80 %	84,90 %	2,13 %	26,40 %	12,33 %
<b>SOMME 2012</b>						
Ensemble des locataires	25,80 %	43,90 %	64,40 %	8,40 %	19,50 %	10,40 %
Emménagés récents	32,50 %	51,90 %	72,40 %	4,50 %	25,20 %	12,10 %

Enquêtes OPS 2012

La population logée par l'OPSOM présente un profil socio-économique plus fragile que celui observé pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département de la Somme. Cette occupation du parc correspond pleinement à l'objet social de l'office. Les attributions récemment réalisées par l'organisme confirment ce constat.

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 CONNAISSANCE DE LA DEMANDE

L'office dispose d'un accès au système national d'enregistrement de la demande (SNE) et d'un fichier interne des demandeurs qui y est interfacé. Les demandes de logement et les radiations suite à attribution y sont enregistrées de façon régulière.

Si l'office dispose d'une connaissance empirique de la demande et d'un accès aux études de l'union régionale pour l'habitat, ces éléments pourraient avantageusement être complétés par des études internes permettant de détailler les caractéristiques des dossiers en attente et les motifs expliquant que certains d'entre eux soient difficiles à satisfaire.

#### **4.2.2 POLITIQUE D'OCCUPATION DU PARC DE L'ORGANISME**

Les études de peuplement menées dans le cadre de l'élaboration du PSP 2016-2020 par l'office ont mis en évidence des déséquilibres socio-économiques sur certaines de ses résidences.

Afin de favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de spécialisation sociale de certains groupes immobiliers, l'office a mis en place des fiches dites de « fragilité sociale ». Ces documents, qui mettent en lumière des déséquilibres socio-économiques, notamment en termes de catégories socio-professionnelles et de compositions familiales, sont utilisés par les agents du service de la gestion locative et les membres de la CAL, lesquels disposent ainsi d'une photographie objective du peuplement du patrimoine au sein duquel un logement est attribué.

#### **4.2.3 GESTION DES ATTRIBUTIONS**

Les attributions relèvent d'une CAL dont la composition, l'organisation et le fonctionnement n'appellent pas d'observation particulière. Un compte-rendu annuel de son activité est présenté au conseil d'administration.

Les services de l'office s'attachent à présenter trois candidats sur chaque logement à attribuer. Le SNE est utilisé lors de la préparation des CAL pour identifier des candidats n'ayant pas déposé leur demande de logement auprès des services de l'office.

La gestion des attributions, basée sur les priorités fixées par le CCH et le règlement départemental d'attribution ainsi que l'ancienneté de la demande, a été complétée et précisée suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR afin d'introduire un dispositif de scoring. Ce système objectif de cotation par points en fonction de la situation du demandeur donne, dans la version développée par l'office, la priorité à l'urgence des demandes et à leur ancienneté.

Le contrôle des attributions n'a pas révélé de dépassement des plafonds de ressources et a confirmé le caractère modeste des populations accueillies par l'office.

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

La qualité du service rendu aux locataires et de leur cadre de vie sont des préoccupations fortes de l'office.

Les résultats de l'enquête de satisfaction 2010-2014 sur la perception de la qualité du service rendu dans l'habitat social font ressortir une progression significative du niveau de satisfaction globale des locataires de l'OPSOM. Ce dernier est désormais supérieur à celui constaté auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux ayant participé à cette démarche. Ils révèlent par ailleurs de nombreuses évolutions positives, notamment une amélioration significative du traitement des demandes administratives, de la propreté des parties communes et des abords ou des parties extérieures des immeubles, et du fonctionnement des équipements du logement.

Les visites de portions représentatives du patrimoine de l'office ont confirmé la qualité générale d'entretien des immeubles et n'ont pas révélé d'insuffisance dans le nettoyage et l'entretien des parties communes (hall, cages d'escalier et caves). Elles ont par ailleurs permis de constater la forte implication des personnels de proximité dans le relationnel quotidien avec les locataires et les progrès enregistrés par l'office dans l'entretien des extérieurs (stationnements, voiries et espaces verts).

#### 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La gestion des impayés au sein de l'OPSOM a été réorganisée en 2014. Elle est assurée de manière sérieuse et rigoureuse par les services « Gestion Locative » et « Accompagnement Social ». Les chargés de clientèle assurent la phase précontentieuse et le suivi des impayés de moins de trois mois. Les trois chargés d'accompagnement social, placés sous l'autorité de la chef de service dédié, sont responsables de la phase contentieuse (du commandement à payer jusqu'à la phase d'expulsion). Durant cette phase, ces collaborateurs assurent le suivi social des familles (saisie du FSL, accords de paiement, voire procédures de rétablissement personnel).

Les admissions en non-valeurs sont étudiées et dimensionnées annuellement, en étroite collaboration avec la direction financière, avant proposition pour validation au conseil d'administration.

Les diligences conduites sur place confirment un suivi méthodique des dossiers, une traçabilité informatique et une sensibilité sociale avérée.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Créances locataires simples	491	486	471	1 184	1 183	<b>3 815</b>	141,13%
Créances douteuses	3 433	3 502	3 551	3 632	3 623	<b>17 741</b>	5,54%
Créances irrécouvrables	295	168	208	397	291	<b>1 359</b>	-1,40%
<b>Total</b>	<b>4 219</b>	<b>4 156</b>	<b>4 231</b>	<b>5 213</b>	<b>5 097</b>	<b>22 916</b>	<b>20,83%</b>
Loyers et charges des logements quittancés	22 868	23 046	23 743	24 991	25 688	<b>120 337</b>	12,33%
<b>% des loyers et charges</b>	<b>18,45%</b>	<b>18,03%</b>	<b>17,82%</b>	<b>20,86%</b>	<b>19,84%</b>	<b>19,04%</b>	
Ratio n°14 Boléro - Médiane nationale	13,40%	13,40%	13,80%	13,90%			

Malgré les efforts réalisés par l'organisme, les stocks d'impayés restent toujours situés à des niveaux très nettement supérieurs à la médiane nationale. Si les créances douteuses et les créances irrécouvrables sont restées stables sur la période contrôlée (+5,54% et -1,40%), les créances des locataires simples se sont quant à elles envolées (+141,13%).

Si cette situation s'explique partiellement par le profil socio-économique des populations logées par l'office, elle résulte par ailleurs d'un changement de méthode de comptabilisation des impayés simples à compter de l'exercice 2013. Auparavant, l'OPSOM anticipait l'encaissement des loyers de décembre payés par prélèvement automatique au début du mois de janvier. En conséquence, le stock du compte 411 « créances locataires simples » était mécaniquement amoindri.

La réduction du stock et le recouvrement des impayés de loyers constituent néanmoins un enjeu financier crucial pour l'organisme d'autant qu'il tend à loger des populations plus défavorisées que ses homologues. L'OPSOM devra redoubler de vigilance sur cette question.

Dans ses réponses, l'office a précisé les mesures prises afin d'améliorer le traitement des impayés : recrutement d'un cabinet extérieur pour le recouvrement des locataires sortis, élargissement des moyens de paiement (paiement en ligne, paiement au siège par carte bancaire) et déploiement d'un système de relance par SMS des locataires en retard de paiement. Il a par ailleurs indiqué qu'une réflexion sera engagée sur le positionnement des assistantes sociales concernant la procédure de rétablissement personnel qui peut être proposée à ses locataires présentant des dettes de loyer. Il envisage enfin d'engager avec le département (via l'ADIL) des actions pédagogiques de gestion des budgets familiaux.

#### 4.5 CONCLUSION

En accueillant une population aux revenus modestes dans un parc aux loyers modérés, l'OPSOM exerce pleinement sa mission d'intérêt général. La qualité du service rendu aux locataires et l'amélioration concrète de leur cadre de vie sont au cœur de la politique de la gouvernance. Les actions entreprises par la direction générale et ses services au cours des dernières années expliquent

l'accroissement sensible du niveau de satisfaction générale de ses locataires et les améliorations constatées lors des visites de patrimoine.

## 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

### 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de l'office, qui était en cours d'actualisation lors du contrôle en vue de la contractualisation de la seconde génération de CUS, prévoyait, sur la période 2011-2016 :

- de livrer 638 logements familiaux uniquement financés en PLUS et PLAI ;
- d'améliorer la performance énergétique de son patrimoine en réhabilitant 611 logements ;
- de vendre une dizaine de logements par an et d'affecter le produit de ses ventes au financement d'investissements.

### 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

#### 5.2.1 OFFRE NOUVELLE

Sur la période contrôlée, le patrimoine de l'OPSOM a progressé de 6,5%. Ce développement important repose essentiellement sur des constructions neuves (95%) complétées par quelques opérations d'acquisition-amélioration.

Nombre de logements	2010	2011	2012	2013	2014
Patrimoine au 1er janvier	5 076	5 125	5 187	5 229	5 332
Construction neuve	60	70	81	106	118
Acquisition-amélioration	0	12	0	10	4
Autres acquisitions	1	0	0	0	0
Vente HLM	-12	-14	-4	-4	-9
Vente en bloc	0	0	0	0	0
Démolition	0	-6	-35	-9	-40
Changement d'affectation	0	0	0	0	0
<b>Patrimoine au 31 décembre</b>	<b>5 125</b>	<b>5 187</b>	<b>5 229</b>	<b>5 332</b>	<b>5 405</b>

Si le nombre de logements familiaux effectivement mis en service par l'organisme (375) apparaît important sur la période 2011-2014, il demeure inférieur aux engagements contractualisés avec l'Etat dans le cadre de sa CUS (478).

La montée progressive et constante des livraisons enregistrées depuis 2010 et l'état d'avancement des opérations livrables fin 2015 et en 2016 lui permettra néanmoins de dépasser ses engagements en termes de production sur la période 2011-2016.

#### 5.2.2 RÉHABILITATIONS

Sur la période 2010-2014, l'OPSOM a procédé à la réhabilitation de 652 logements, dépassant ainsi les objectifs affichés dans sa CUS 2011-2016.

La dynamique de réhabilitation du parc de l'office est véritablement en place, les opérations engagées devant se traduire par la rénovation de 241 logements supplémentaires avant la fin de l'année 2016.



### **5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE**

La quasi-totalité des opérations neuves bénéficient d'une labélisation environnementale de type THPE ou BBC. Les opérations de réhabilitation intègrent les objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâti (isolation des combles, des façades, des planchers, remplacement des menuiseries extérieures...). Sur ce point, l'OPSOM est l'organisme qui, en 2014, a bénéficié du plus grand nombre de projets validés au niveau régional dans le cadre des appels à projets FEDER.

La programmation et le suivi des opérations sont correctement assurés.

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon niveau général des prestations offertes aux locataires intégrant les programmes neufs ou les immeubles ayant bénéficié de travaux de réhabilitation.

### **5.4 MAINTENANCE DU PARC**

L'office dispose d'une régie de travaux intervenant principalement sur les opérations de remise en état des logements (notamment revêtements de sol, enduits et peintures) et réalisant un millier d'interventions par an. Son fonctionnement et son organisation se sont révélés efficace et n'appellent pas d'observation particulière.

Les autres prestations d'entretien courant et de maintenance du patrimoine sont externalisées, notamment sur la base de nombreux marchés à bons de commande.

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état général d'entretien et de propreté des parties communes et des espaces extérieurs.

Le suivi des réclamations techniques et des prestataires doit être renforcé.

Si l'enregistrement des réclamations techniques fait l'objet de circuits administratifs rodés, le suivi de leur traitement apparaît perfectible.

Cette situation, qui s'explique partiellement par les réorganisations successives ayant impacté les services de l'office, repose principalement sur l'absence de désignation d'un pilote en charge de la supervision et du contrôle interne de cette thématique. Si un contrôle par sondage n'a pas mis en évidence de demandes d'interventions techniques anciennes non traitées, les outils de suivi de l'office comportent un grand nombre de réclamations non formellement clôturées pour lesquelles les différents intervenants ne sont pas en mesure d'établir le statut réel d'avancement.

Il a par ailleurs été constaté que l'exploitation des comptes rendus des prestataires pourrait avantageusement être développée, notamment sur la thématique des contrôles périodiques des dispositifs de chauffage individuels.

Les difficultés rencontrées par l'office dans le cadre du déploiement de son contrat multi-services nécessitent par ailleurs un renforcement et une formalisation du contrôle et du suivi des prestations.

Dans ses réponses, l'office a indiqué qu'un référent sur la thématique du suivi des réclamations a été identifié dans ses services. Il déclare par ailleurs que cette thématique sera évaluée dans le cadre de sa démarche de labellisation (Quali'HLM) et que les correctifs nécessaires seront apportés. En ce qui concerne le suivi des prestataires, il précise qu'un nouveau gestionnaire de contrat, dont les missions ont été redéfinies, a été recruté afin d'améliorer le dispositif.

## 5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Les programmes et autorisations de vente de logements sont validés par le conseil d'administration de l'office.

Au cours des cinq dernières années, l'organisme a cédé 50 logements, soit une moyenne annuelle de 10 logements.

En nombre de logements	2010	2011	2012	2013	2014
Cessions réalisées	12	19	6	4	9

Ventes de logements sur la période 2010-2014

S'il est en globalement en ligne avec les objectifs affichés dans le cadre de la CUS 2011-2016, le rythme de vente du patrimoine locatif de l'office est limité. Sur la période 2010-2014, les logements vendus ne représentent en moyenne que 0,2% de son parc.

La nature des biens vendus, la fixation des prix de vente et le déroulement des procédures sont conformes à la réglementation.

Malgré la mise en place d'une politique de prix de vente différenciée facilitant l'accession à la propriété des locataires HLM et d'un dispositif de sécurisation leur offrant des garanties contractuelles de rachat et de relogement, les ventes auprès des locataires de l'office ne représentent que 40 % des cessions réalisées sur la période.

## 5.6 CONCLUSION

L'OPSOM a mis en place une véritable dynamique de production de logements neufs et de réhabilitation de son parc ancien. Si les visites de patrimoine et les enquêtes de satisfaction des locataires ont permis de constater des progrès sensibles en matière d'entretien des parties communes et des extérieurs, l'office doit renforcer le suivi des réclamations techniques et de ses prestataires afin d'améliorer encore le service rendu à ses locataires.

# 6.TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

## 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de l'OPSOM, tenue selon les règles et les normes de la comptabilité commerciale depuis 2008, est assurée par la direction financière de l'office. Cette direction, composée de 9 salariés et fonctionnaires territoriaux expérimentés et compétents, a en charge l'ensemble des activités financières, le contrôle de gestion, le suivi et le contrôle budgétaire, la paye et le quittancement.

L'organisation mise en place au sein de la structure est formalisée, pragmatique et efficace. Elle permet de garantir la cohérence et la fiabilité des nombreuses données produites. La gouvernance de l'office dispose d'une information financière accessible, détaillée et de qualité.

L'ordonnancement et le contrôle des dépenses de l'OPSOM ont été consolidés et renforcés à partir de 2012 suite à une affaire de corruption et de malversation en matière de commande publique pour laquelle un ancien salarié a été poursuivi et condamné en avril 2014. L'organisme a très vite réagi et a pris les mesures internes adaptées. Quelques actions restent néanmoins à approfondir notamment la formalisation d'une démarche de « contrôle interne » qui n'a pu être menée à terme.

La comptabilité de l'OPH est bien tenue. Les fiches de situation financières et comptables (FSFC) sont précises et régulièrement actualisées au gré de l'avancement des opérations. Les annexes littéraires et

les rapports de gestion sont très explicites, notamment la présentation des changements de méthode comptable opérés en 2013 (méthode préférentielle de la comptabilisation des intérêts compensateurs et redimensionnement de la PGE « rapportée linéairement à l'usage passé »). Les comptes ont ainsi été approuvés « sans réserve » par le Commissaire aux Comptes sur l'ensemble des exercices contrôlés (2010-2014).

A l'occasion du présent contrôle, des échanges très riches ont eu lieu entre l'agence de contrôle, l'OPSOM et son Commissaire aux Comptes concernant le dimensionnement de la PGE de l'organisme depuis 2013, à savoir la non-couverture financière à 100% des opérations inscrites par l'organisme dans son plan pluriannuel d'entretien qui sert de base au dimensionnement de ladite provision. L'organisme a en effet, dès 2013, anticipé l'application du règlement comptable de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015<sup>1</sup> et l'arrêté du 7 octobre 2015 sur ce sujet. (cf. annexe §7.7).

Les diligences conduites sur pièces et sur place ont cependant mis en lumière quelques anomalies et irrégularités, détaillées en annexe (§7.3.2 et 7.3.3) du présent rapport, et qui appellent l'observation suivante.

L'OPSOM n'a pas identifié dans sa comptabilité les coûts internes de production des opérations d'aménagement qu'il est amené à réaliser et à porter. L'OPSOM est régulièrement sollicité par les collectivités locales pour réaliser des opérations d'aménagement et produire des terrains à bâtir sur l'ensemble du département de la Somme (en ZAC ou hors ZAC). Ces terrains viabilisés sont ensuite commercialisés et revendus. Ils constituent une ressource conséquente pour l'organisme. Or, l'office n'identifie pas dans sa comptabilité les coûts internes de production pour ce type d'opération. Le compte 3315 n'est en effet jamais mouvementé dans la balance et ce sur l'ensemble des exercices contrôlés.

Les instructions comptables 95-7 TO et suivantes disposent que le compte 3315 doit enregistrer « les frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés raisonnablement à un programme déterminé. Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations des coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production ».

Bien que les marges constatées et dégagées par l'OPSOM sur ce type d'activité soient raisonnables, l'office doit être en mesure de comptabiliser, d'identifier et d'évaluer les coûts internes qu'il supporte sur ces activités qui ne relèvent pas à proprement parler du SIEG. Il convient enfin de souligner que la décision 2012/21/UE de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 prévoit une comptabilité séparée entre les activités qui relèvent du SIEG et celles qui sont hors SIEG.

L'organisme s'est engagé à imputer les coûts internes sur les nouvelles opérations d'aménagement qu'il réalise.

---

<sup>1</sup> Voir notamment la note de présentation du Règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 (p :10 à 13)

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

**6.2.1 MISE EN ŒUVRE DU DECRET N° 2014-1151 DU 7 OCTOBRE 2014** L'OPSOM a mis en œuvre le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 qui a aboli la règle prudentielle « AT/AF » des organismes HLM, modifié les modalités de calcul de l'autofinancement net HLM pour l'exercice 2014 (par regroupement des anciennes lignes 2.21, 2.22 et 2.23 de l'ERDF – CCH art. R. 423-9) et instauré un nouveau seuil d'alerte. L'arrêté du 10 décembre 2014 a fixé ce seuil d'alerte à 0% pour l'exercice considéré ou inférieur à 3% en moyenne sur trois années consécutives.

Compte-tenu des résultats constatés (cf. annexe - §7.4.1.1), l'office n'est pas concerné par le nouveau dispositif.

### 6.2.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Préalablement, il convient d'indiquer que l'autofinancement net HLM de l'organisme pour l'exercice 2014 a été calculé conformément à la réforme introduite par le décret du 7 octobre 2014. L'analyse financière comparative sur l'ensemble de la période 2010-2014, laquelle est détaillée dans l'annexe (§7.4) du présent rapport, est ainsi relativement peu impactée.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur activité d'aménagement	118	-43	61	-120	87
Marge sur autres activités (voiries et rétrocession)	0	0	0	125	-13
Loyers	19 505	19 833	20 306	21 285	22 027
Coût de gestion hors entretien	-4 151	-4 154	-4 085	-4 230	-4 726
Entretien courant	-768	-980	-949	-1 022	-1 139
GE	-2 705	-1 784	-1 713	-1 254	-1 525
TFPB	-2 391	-2 519	-2 645	-2 704	-2 757
Flux financier	165	192	305	94	104
Flux exceptionnel	255	458	870	514	-698
Autres produits d'exploitation	86	217	131	236	212
Pertes créances irrécouvrables	-295	-168	-208	-397	-291
Intérêts opérations locatives	-3 164	-3 435	-3 703	-3 474	-3 099
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 085	-4 161	-4 268	-4 497	-5 091
<b>Autofinancement net<sup>2</sup></b>	<b>2 572</b>	<b>3 457</b>	<b>4 102</b>	<b>4 556</b>	<b>3 089</b>
% du chiffre d'affaires	12,94%	16,96%	19,43%	21,03%	13,24%
Médiane nationale des OPH	12,94%	9,70%	10,10%	11,80%	

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Entre 2010 et 2014, l'OPSOM a dégagé un autofinancement net cumulé de 17 776 k€, soit 16,71% de son chiffre d'affaires moyen. La rentabilité de l'organisme apparaît ainsi comme très soutenue au regard de la médiane nationale des OPH (11,80% en 2013). Elle connaît une augmentation régulière entre 2010 et 2013 puis fléchit à compter de l'exercice 2014 en raison de dépenses exceptionnelles

<sup>2</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

que l'organisme a dû soutenir : réfection de la voirie de Gamaches (300 k€), désamiantage à Luheux (392 k€) et opération relogement-tiroir à Doullens (151 k€).

Sur l'ensemble de la période 2010-2014, la rentabilité de l'OPSOM a été caractérisée par les tendances suivantes :

- l'évolution des recettes locatives (+12,93%) est légèrement inférieure à celle des coûts de gestion hors entretien du parc (+13,87%),
- les réductions de dépenses de gros entretien (-43,61%) sont compensées par l'augmentation des dépenses d'entretien courant (+48,40%),
- à compter de 2012, les flux financiers contribuent de moins en moins à conforter la rentabilité de l'organisme,
- les remboursements d'emprunts progressent de manière importante (+24,65%) et témoignent du développement significatif du parc locatif de l'organisme et des efforts de réhabilitation consentis.

### **6.2.2.1 Les produits liés à l'activité de l'office**

#### 6.2.2.1.1 Des produits locatifs grevés par un niveau d'impayés important

L'OPSOM a quittancé 102 956 k€ de loyers entre 2010 et 2014 (logements ordinaires, parkings, commerces et logements-foyers), soit 20 591 k€ en moyenne annuelle. Les recettes locatives progressent de 12,93% sur la période contrôlée parallèlement au développement du patrimoine de l'organisme.

La vacance commerciale à plus de trois mois est très faible (0,27% des logements ordinaires) et témoigne d'un parc attractif et bien entretenu.

Les ressources locatives de l'organisme sont néanmoins grevées par des niveaux d'impayés de loyers très conséquents. Les créances pour impayés représentent en effet en moyenne 19,04% des loyers et des charges récupérées par l'organisme (soit 5 points au-dessus de la médiane nationale – 13,90% en 2013) et sont en progression de 7,56% sur la période contrôlée. Si ce résultat s'explique par la fragilité sociale des populations logées et par la crise économique ambiante, la réduction du stock des impayés de loyers constitue un enjeu financier fort pour l'organisme.

#### 6.2.2.1.2 Les produits liés à l'activité d'aménageur

L'OPSOM ne réalise pas d'opérations d'accession sociale à la propriété, mais intervient dans le cadre de projets d'aménagement portés par les collectivités territoriales du département de la Somme (terrains à bâtir en ZAC ou hors ZAC). L'office a en outre réalisé plusieurs réhabilitations de voirie avant rétrocession ou revente à des communes sur des projets particuliers.

Les marges de ces activités diminuent globalement de 37,25% sur la période contrôlée et contribuent très faiblement à conforter la rentabilité de la structure (1,21% de l'autofinancement net moyen sur la période).

L'OPSOM a mené et assuré le portage financier de deux opérations immobilières qui n'entrent pas dans son champ de compétence (art. L421-1, L421-3 et 4 du CCH).

En 2009, l'office a participé à une opération immobilière visant à installer un cabinet médical sur le territoire de la commune d'Ailly-sur-Noye. L'OPH a ainsi été amené à racheter un terrain communal, à réaliser les travaux nécessaires et à revendre, sous forme de VEFA, le bâtiment réaménagé aux médecins intéressés qui en ont pris possession le 14 mars 2012. Au deuxième étage du cabinet médical, sis 14 rue de la Tannerie à Ailly-sur-Noye, trois logements non conventionnés, propriétés de

l'office, sont loués en loyer libre. L'office a ainsi supporté l'ensemble des coûts de cette opération (559 k€ HT) et a procédé au portage de trésorerie, nonobstant le temps et l'énergie consacrés pour répondre aux doléances des futurs acquéreurs (travaux complémentaires). Il convient de souligner que les coûts internes de l'office ont bien été répercutés sur le prix de vente (2%) et qu'une marge de 28 k€ a été dégagée sur cette opération (cf. annexe - §7.8).

En décembre 2010, l'OPSOM est sollicité par le Conseil Général et le Président de la communauté de communes du Bernavillois, pour acquérir un bâtiment, le rénover et le revendre en VEFA à l'EPCI en question. Ce bâtiment est destiné à accueillir les bureaux de la Communauté de Communes, l'accueil du Relais d'assistantes maternelles et le bureau de permanence du centre médico-social. Le coût de l'opération portée par l'office s'est élevé à 752 k€ HT et a été revendu 782 k€ HT. Les services techniques de l'office ont été particulièrement mobilisés sur ce dossier (modifications techniques, entreprises défaillantes, etc...). (cf. annexe - §7.9)

Sans préjuger du bien-fondé et de l'intérêt de ces projets pour les différents acteurs et partenaires locaux, notamment pour la collectivité de rattachement de l'office, l'Agence rappelle, qu'en l'état actuel de la réglementation, ces réalisations n'entrent pas dans les compétences limitatives des OPH fixées aux articles L. 421-1, L. 421-3 et 4 du CCH. Par ailleurs, l'office n'a pas vocation à acquérir, réhabiliter, construire et gérer des logements non conventionnés.

L'organisme a pris bonne note de cette observation.

### 6.2.2.2 Des charges bien maîtrisées

En €/logement	Médiane nationale OPH 2013	Médiane Parc entre 3 et 6000 logements OPH et SA 2013	OPSOM 2013	OPSOM 2014	Ecart en % / Organismes de taille similaire
Annuité	1 460	1 950	1 488	1 509	-22,63%
Coût de gestion	1 080	1 090	790	871	-20,13%
Maintenance	580	560	425	491	-12,36%
TFPB	500	480	505	508	5,78%
<b>Total en €/logement</b>	<b>3 620</b>	<b>4 080</b>	<b>3 208</b>	<b>3 378</b>	<b>-17,21%</b>

Le coût global de fonctionnement de l'OPSOM est bien maîtrisé. Il se situe 17,21% en dessous de celui des organismes de tailles similaires.

Cette situation s'explique essentiellement par :

- une annuité de la dette réduite ;
- des coûts de gestion moindres compte tenu des réorganisations engagées en interne et des efforts réalisés ;
- des frais de maintenance relativement faibles.

#### 6.2.2.2.1 Le service de la dette

Entre 2010 et 2014, le service annuel de la dette se monte en moyenne annuelle à 7 795 k€ et a augmenté de 13,00% sur la période. Après une phase d'augmentation de 2010 à 2012, les intérêts payés ont diminué de 16,31% à compter de ce dernier exercice du fait de l'évolution à la baisse du Livret A et le non-encaissement de certains prêts.

#### 6.2.2.2.2 Les charges de structure

Les coûts de gestion de l'OPSOM progressent plus rapidement que les recettes locatives sur la période contrôlée (+13,87% contre 12,93%). Ils se situent cependant, en moyenne, près de 7 points sous la

médiane nationale et apparaissent comme bien maîtrisés. Cette situation est liée à trois principaux facteurs, à savoir :

- aux nouvelles modalités d'organisation de l'office (suppression des agences, référents territoriaux et concentration de la production au siège) ;
- à la rationalisation des dépenses de fonctionnement ;
- à la faiblesse de l'externalisation de certaines activités ou projets qui sont assurés en régie.

L'augmentation des coûts de gestion est liée essentiellement à l'augmentation des effectifs, aux mesures salariales et catégorielles consenties pour fidéliser et motiver les personnels, ainsi qu'à la comptabilisation des diagnostics amiante en frais généraux à compter de l'exercice 2014 (c/622).

#### 6.2.2.2.3 Les dépenses de maintenance du parc

Les charges de maintenance rapportées au logement ont globalement diminué de 27,39% entre 2010 et 2014. L'organisme a surtout privilégié les dépenses d'entretien courant (+48,40%) sur les dépenses gros entretien (-43,61%), le gros entretien étant surtout intégré dans les opérations de réhabilitation lourdes (4 969 k€ consacrés en moyenne par an aux remplacements de composants).

Il convient de souligner l'activité soutenue de la régie de l'organisme entre 2010 et 2014, son dynamisme et les gains de productivité réalisés (notamment dans la remise en état des logements et au niveau des interventions réalisées sur la thématique amiante).

#### 6.2.2.2.4 La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Entre 2010 et 2014, l'OPSOM a consacré en moyenne 2 603 k€ au paiement de la TFPB, ce qui correspond à 12,64% des loyers moyens quittancés sur la période. Cette charge se situe régulièrement au-dessus de la médiane nationale. L'absence de logements de l'OPSOM en ZUS explique en partie ce constat.

### 6.2.2.3 Gestion de la dette

La dette de l'OPSOM est gérée de manière classique et rigoureuse. Durant la période du protocole de rétablissement CGLLS (2005-2010), l'office avait été amené à réaménager sa dette avec la CDC par compactage et reprofilage de 422 emprunts en 12 prêts correspondant à 70 533 k€. Cette démarche, soutenue par le Conseil Général de la Somme qui a garanti les emprunts, s'est traduite par un allongement de la durée de la dette de 5 années et la réalisation d'une économie en terme d'annuité de 1 500 k€ par an.

Entre 2010 et 2014, l'organisme n'a pas jugé utile d'opérer un autre réaménagement, compte-tenu de l'évolution du Livret A sur lequel l'essentiel de la dette est indexée.

Au 31 décembre 2014, l'encours de la dette de l'OPSOM s'élève à 142 715 k€ et correspond à 332 emprunts contractés :

- 67% des emprunts sont à périodicité annuelle, 33% à périodicité trimestrielle ;
- 90% de la dette est indexée sur le livret A, 10% est à taux fixe ;
- 96% de la dette a été contractée auprès de la CDC, 4% auprès de Dexia, de la Caisse d'Épargne, de collecteurs Action Logement ou du Crédit Foncier de France ;
- le taux actuariel de la dette est de 2,17% au 31 décembre 2014 ;
- la durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 14 ans à la même date.

- l'organisme n'a pas contracté d'emprunts structurés, ni de contrats de swaps.

Sur la base d'un audit réalisé par Finance Active au 31 décembre 2014, l'organisme étudie l'opportunité de refinancer 5 emprunts à long terme (33 704 k€) indexés sur le livret A dont les taux sont supérieurs à 1,3%. Une consultation a été lancée en 2015 auprès de plusieurs établissements financiers pour optimiser les annuités d'emprunts.

#### 6.2.2.4 Gestion de la trésorerie

La trésorerie de l'organisme est gérée quotidiennement de manière sérieuse et pragmatique. L'OPSOM programme et maîtrise les appels de fonds de ses emprunts à long terme et les différents encaissements et décaissements qu'il est amené à opérer. La mise en place du logiciel Immolink de dématérialisation des circuits d'engagement et de facturation, les différents échanges entre les directions de l'office et les modalités de centralisation de l'information financière au sein de l'organisme lui permettent d'optimiser sa gestion de trésorerie.

Les rapprochements bancaires sont opérés régulièrement et les tableaux de gestion mis en place au sein de la direction financière sont précis. Les délais de paiement à 30 jours aux fournisseurs à réception de la facture sont respectés.

La trésorerie de l'organisme est placée sur des comptes à terme ou sur Livret A auprès de la Banque Postale, de Dexia et de la Caisse d'Épargne, conformément aux dispositions des articles R. 423-74 et 75 du CCH.

L'OPSOM a dégagé en moyenne annuelle, entre 2010 et 2014, 249 k€ de produits issus des placements financiers. En volume, ces produits ont connu une diminution de 3,59% sur la période contrôlée. En moyenne sur les cinq exercices concernés, les produits financiers (qui représentent 47 € au logement) se situent au-dessus de la médiane nationale (40 € - valeur Boléro 2013).

L'office contracte enfin annuellement, depuis décembre 2013, un concours bancaire avec la Caisse d'Épargne de 5 000 k€ pour préfinancer ses opérations d'investissement. Les conditions de cette ligne de trésorerie sont très avantageuses (Euribor 3 mois +0,85%).

#### 6.2.3 RÉSULTATS COMPTABLES

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Autofinancement net</b>	<b>2 572</b>	<b>3 457</b>	<b>4 102</b>	<b>4 556</b>	<b>3 089</b>
Remboursements des emprunts locatifs (+)	4 085	4 161	4 268	4 497	5 091
Dotations amortissements et provisions (-)	-6 695	-7 108	-8 544	-8 875	-8 357
Reprises des amortissements et des provisions (+)	2 743	1 795	1 620	1 178	1 440
Plus ou moins-values sur cessions (+)	1 315	1 187	870	122	383
Subventions virées au résultat (+)	757	829	870	902	976
Dotations charges différées intérêts compensateurs (+)	575	484	352	397	478
<b>Résultats Comptables</b>	<b>5 352</b>	<b>4 806</b>	<b>3 537</b>	<b>2 778</b>	<b>3 101</b>
<b>dont part des plus-values de cessions</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>4%</b>	<b>12%</b>

Les résultats comptables ont essentiellement été impactés, en 2012-2013, par le provisionnement des diagnostics amiante (1 200 k€) et les reprises opérées sur la PGE. Il convient de noter la réduction sensible des plus-values de cessions immobilières dans la constitution du résultat comptable de l'organisme en 2013 surtout et en 2014.



## 6.2.4 STRUCTURE FINANCIÈRE

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	46 697	55 107	59 695	65 895	70 046
Provisions pour risques et charges	3 110	2 339	1 945	2 882	2 660
<i>Dont PGE</i>	2 737	1 993	1 738	1 050	1 280
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	77 115	79 085	84 861	89 598	95 102
Dettes financières	108 205	106 998	115 550	120 321	145 373
Actif immobilisé brut	220 412	230 895	250 580	270 285	296 795
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>14 714</b>	<b>12 634</b>	<b>11 471</b>	<b>8 411</b>	<b>16 386</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>3</sup></b>					<b>14 789</b>
Stocks (toutes natures)	970	1 121	984	1 819	914
<i>Dont opérations d'aménagement</i>	917	1 084	960	1 786	888
Autres actifs d'exploitation	8 673	10 965	9 871	12 563	11 741
Provisions d'actif circulant	2 963	3 168	3 276	3 272	3 147
Dettes d'exploitation	2 883	4 559	3 731	5 176	4 205
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>3 798</b>	<b>4 360</b>	<b>3 848</b>	<b>5 934</b>	<b>5 303</b>
Créances diverses (+)	1 527	1 522	1 089	1 126	1 207
Dettes diverses (-)	2 718	3 514	6 174	7 736	3 734
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-1 191</b>	<b>-1 992</b>	<b>-5 086</b>	<b>-6 610</b>	<b>-2 527</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>2 607</b>	<b>2 368</b>	<b>-1 238</b>	<b>-677</b>	<b>2 776</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>12 108</b>	<b>10 267</b>	<b>12 708</b>	<b>9 088</b>	<b>13 610</b>
Concours bancaires (c/519)	0	0	0	0	3
<b>Trésorerie du Bilan Active</b>	<b>12 108</b>	<b>10 267</b>	<b>12 708</b>	<b>9 088</b>	<b>13 613</b>

### 6.2.4.1 Indépendance financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Ressources internes (y compris subventions et provisions)	49 806	57 446	61 640	68 777	72 706	<b>310 376</b>
Capitaux permanents (ressources internes, dettes et dépôts)	155 027	161 944	175 042	187 347	216 806	<b>896 168</b>
<b>En %</b>	<b>32,13%</b>	<b>35,47%</b>	<b>35,21%</b>	<b>36,71%</b>	<b>33,53%</b>	<b>34,63%</b>

Les ressources internes de l'OPSOM représentent en moyenne annuelle sur la période contrôlée 34,63% des capitaux permanents, ce qui témoigne d'une réelle indépendance financière.

<sup>3</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

#### **6.2.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison**

Le FRNG a progressé de 11% entre 2010 et 2014 du fait de l'augmentation des capitaux propres et des nouveaux emprunts contractés. Il a surtout été impacté par la réduction de 14% des provisions pour risques et charges, notamment la PGE qui a baissé de 53% en raison des reprises opérées et des nouvelles modalités de sa comptabilisation à compter de l'exercice 2013.

La volonté de l'organisme de retarder l'encaissement de ses emprunts, pour financer ses opérations et réduire ses frais financiers, constitue un autre facteur d'explication.

Sur la période de contrôle, le FRNG moyen a permis de soutenir 3,53 mois de dépenses. Il se situe, à compter de l'exercice 2012, régulièrement sous la médiane nationale (3,80 mois).

A terminaison des opérations, une fois les subventions et les emprunts encaissés, le FRNG diminue de 1 597 k€ (soit -9,75%), pour atteindre les 14 789 k€. Cette situation illustre la ponction sur les fonds propres de l'organisme pour porter ses différents projets.

#### **6.2.4.3 Variations du FRNG**

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		<b>14 714</b>
Autofinancement de 2011 à 2014	15 203	
Dépenses d'investissement	-87 816	
Financements comptabilisés	72 312	
<b>Autofinancement disponible après investissements</b>	<b>-301</b>	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-2 229	
Cessions d'actifs	4 864	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	-691	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	29	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>1 672</b>	
<b>Fonds de roulement fin 2014</b>		<b>16 386</b>

Le FRNG a cru de 1 672 k€ entre 2011 et 2014. L'autofinancement net dégagé par l'organisme (15 203 k€) ainsi que les financements externes (72 312 k€) n'ont pas permis de soutenir les dépenses d'investissements opérées sur la période (-301 k€). Ce sont les cessions d'actifs qui ont contribué essentiellement à l'augmentation du FRNG.

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

Le fonds de roulement d'exploitation progresse de 40% entre 2010 et 2014. Il est essentiellement constitué par les stocks de terrains aménagés que l'OPSOM commercialise et par les flux liés à la gestion locative.

Le fonds de roulement hors exploitation double sur la période de contrôle en raison du développement de l'activité de l'organisme, notamment du volume des dettes fournisseurs d'immobilisation.

#### **6.2.4.5 Trésorerie**

La trésorerie de l'OPSOM lui a permis, en moyenne annuelle sur la période contrôlée, de soutenir 3,21 mois de dépenses. Elle se situe légèrement au-dessus de la médiane nationale (3,10).

Mise à contribution pour financer les investissements de l'organisme, la trésorerie a cru beaucoup moins rapidement sur la période (+12,43%) que les dépenses mensuelles moyennes que l'organisme a dû honorer (+38,86%).

### **6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

L'analyse prévisionnelle de l'OPSOM est élaborée au moyen de l'outil Visial. Cet exercice, dont l'analyse est détaillée en annexe - §7.5 du présent rapport, a été validé le 17 octobre 2014 par le conseil d'administration.

Ce modèle a été établi pour la période 2014-2023. Il est cohérent avec les objectifs contractualisés avec l'Etat et le Conseil Général de la Somme dans la CUS 2011-2016, tant au niveau de l'offre nouvelle de logements à financer que des ventes HLM à réaliser.

L'exercice produit par l'office repose sur des hypothèses macro-économiques réalistes, prudentes et volontairement pessimistes, ce qui présage de résultats meilleurs que prévus. Il consacre un développement important du parc de logements sociaux (+14,98% entre 2014 et 2023) sans dégradation de la situation financière de l'organisme et sans pénaliser la maintenance et la réhabilitation lourde de son patrimoine historique.

Dans ce cadre, le patrimoine de l'OPSOM devrait dépasser les 6 000 logements à l'horizon 2018. Il convient de souligner que l'organisme n'a pas prévu de développer d'opérations d'accession à la propriété de type PSLA, ni de développer de manière importante sa production de logements-foyers à destination de publics spécifiques.

Le potentiel financier de l'office est ainsi mis à contribution jusqu'en 2018 puis connaîtra un redressement les exercices suivants.

Le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (2015-2020) étant en phase de finalisation, l'OPSOM devra néanmoins veiller à bien identifier dans Visial, les opérations de réhabilitation lourde qu'il compte financer et actualiser ses prochaines analyses prévisionnelles.

La prévisionnelle de l'OPSOM apparaît sérieuse et prudente. Elle acte un accroissement important du patrimoine de l'organisme entre 2014 et 2023 (+14,98%) sans détérioration de sa rentabilité et des principaux ratios financiers. Dans ce modèle, le potentiel financier de l'office est mis à contribution jusqu'en 2018 puis connaît un redressement les exercices suivants.

### **6.4 PROCEDURE CGLLS**

#### **6.4.1 LES ENJEUX DU PLAN DE RETABLISSEMENT CGLLS (2005-2010)**

Au début des années 2000, l'OPSOM avait accumulé un retard important en matière d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine. En 2005, sa situation financière ne lui permettait pas d'entreprendre les remises à niveaux nécessaires. Aussi, un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre financier de l'office a été signé en février 2006 entre l'organisme HLM, l'Etat, la CGLLS et le Conseil Général de la Somme, pour la période 2005-2010.

L'OPSOM s'est ainsi engagé à prendre plusieurs mesures internes pour réhabiliter son patrimoine, dégager 2 415 k€ de ressources et redresser sa situation financière : faire évoluer les loyers au

minimum de 1,8% dans la limite des plafonds, contenir un taux de perte sur vacance au plus égal à 1,9%, améliorer le recouvrement de l'impayé, contenir ses frais de fonctionnement et de personnel, maîtriser ses dépenses de maintenance et céder une partie de son parc pour reconstituer ses fonds propres.

En contrepartie, le Conseil Général de la Somme, la CGLLS et l'Etat ont consenti à soutenir financièrement l'office à hauteur respectivement de 6 000 k€, 4 206 k€ et 3 273 k€.

#### 6.4.2 BILAN DU PLAN DE RETABLISSEMENT CGLLS

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Cumul
Objectif 1 - Recettes courantes (en k€)	16 313	16 711	17 400	18 336	18 883	19 326	<b>106 969</b>
<i>Réalisations</i>	<i>16 359</i>	<i>16 914</i>	<i>17 521</i>	<i>18 040</i>	<i>18 951</i>	<i>19 659</i>	<b>107 444</b>
Objectif 2 - Produits financiers (en k€)	200	150	100	50	50	50	<b>600</b>
<i>Réalisations</i>	<i>253</i>	<i>248</i>	<i>329</i>	<i>383</i>	<i>271</i>	<i>218</i>	<b>1702</b>
Objectif 3 - Annuités d'emprunts (% des loyers)	46,55%	31,87%	37,86%	40,77%	41,39%	41,07%	<b>39,95%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>45,92%</i>	<i>36,74%</i>	<i>34,88%</i>	<i>34,55%</i>	<i>36,71%</i>	<i>37,85%</i>	<b>37,66%</b>
Objectif 4 - TFPB (en % des loyers)	11,10%	11,29%	11,21%	11,28%	11,36%	11,68%	<b>11,33%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>11,05%</i>	<i>10,87%</i>	<i>10,95%</i>	<i>11,21%</i>	<i>11,80%</i>	<i>12,16%</i>	<b>11,37%</b>
Objectif 5 - Maintenance (en % des loyers)	26,60%	39,76%	37,97%	34,92%	28,15%	19,74%	<b>30,97%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>23,93%</i>	<i>34,17%</i>	<i>40,53%</i>	<i>45,65%</i>	<i>27,10%</i>	<i>22,56%</i>	<b>32,21%</b>
Objectif 6 - Frais de personnel (en % des loyers)	15,82%	15,73%	15,37%	14,85%	14,69%	14,61%	<b>15,15%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>15,26%</i>	<i>14,72%</i>	<i>14,98%</i>	<i>15,05%</i>	<i>14,26%</i>	<i>14,12%</i>	<b>14,71%</b>
Objectif 7 - Coûts de fonctionnement (en % des loyers)	8,72%	8,66%	8,48%	8,19%	8,09%	8,05%	<b>8,35%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>9,51%</i>	<i>8,93%</i>	<i>8,65%</i>	<i>7,44%</i>	<i>6,41%</i>	<i>5,47%</i>	<b>7,64%</b>
Objectif 8 - Taux impayés réels	2,16%	2,06%	1,90%	1,72%	1,56%	1,44%	<b>1,79%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>1,19%</i>	<i>1,75%</i>	<i>-0,18%</i>	<i>-0,54%</i>	<i>0,87%</i>	<i>2,09%</i>	<b>0,87%</b>
Objectif 10 - Taux perte sur vacance	<1,9%	<1,9%	<1,9%	<1,9%	<1,9%	<1,9%	<b>&lt;1,9%</b>
<i>Réalisations</i>	<i>2,01%</i>	<i>1,96%</i>	<i>1,88%</i>	<i>1,81%</i>	<i>1,94%</i>	<i>1,86%</i>	<b>1,91%</b>
Objectif 11 - Logements neufs livrés	38	21	76	41	44	35	<b>255</b>
<i>Réalisations (dont 75 en 2010 livrés en 2011)</i>	<i>38</i>	<i>14</i>	<i>5</i>	<i>19</i>	<i>57</i>	<i>135</i>	<b>268</b>
Objectif 12 - Logements réhabilités	60	80	331	444	198	0	<b>1 113</b>
<i>Réalisations</i>	<i>60</i>	<i>98</i>	<i>206</i>	<i>146</i>	<i>360</i>	<i>321</i>	<b>1 191</b>
Objectif 13 - Logements démolis	45	8	32	32	0	0	<b>117</b>
<i>Réalisations</i>	<i>4</i>	<i>29</i>	<i>0</i>	<i>32</i>	<i>0</i>	<i>41</i>	<b>106</b>
Objectif 14 - Logements vendus			6	5	7	6	<b>24</b>
<i>Réalisations</i>			<i>12</i>	<i>15</i>	<i>8</i>	<i>13</i>	<b>48</b>

L'OPSOM a tenu la quasi-totalité des objectifs contractualisés avec ses partenaires tant au niveau patrimonial que financier. Les résultats obtenus ont été permis par des réorganisations courageuses (passage en comptabilité commerciale, suppression des agences, développement du contrôle de

gestion, pilotage par projets, informatisation des process notamment la facturation électronique...), une forte mobilisation de la gouvernance, de la direction et de l'ensemble des personnels.

## 6.5 CONCLUSION

Au sortir du plan de rétablissement CGLLS 2005-2010, la situation financière de l'OPSOM apparaît assainie et renforcée. La rentabilité de l'organisme s'est en effet considérablement redressée du fait des différentes mesures prises par la gouvernance, de la maîtrise des différentes dépenses d'exploitation, du préfinancement et du montage efficaces des opérations d'investissement. L'office a par ailleurs su habilement se positionner sur certaines opérations (VEFA sur Amiens Métropole) et tirer parti des niveaux favorables du livret A.

L'OPH a ainsi retrouvé des marges de manœuvre en matière de potentiel financier. Il s'est doté d'une prévisionnelle sérieuse et actualisée régulièrement. Ses capacités financières retrouvées doivent lui permettre de tenir les différents objectifs de son nouveau Plan Stratégique de Patrimoine, notamment dépasser les 6 000 logements à l'horizon 2018.

La réduction du stock des impayés demeure néanmoins un enjeu financier majeur pour l'organisme et une piste de progrès pour les années à venir. L'office devra également veiller au strict respect réglementaire des opérations d'aménagement qu'il est susceptible de porter en partenariat avec les collectivités locales du département, dont certaines ne font pas partie du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) stricto sensu.

## 7.ANNEXES

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

<b>RAISON SOCIALE :</b>	Office Public de l'Habitat en Somme (OPSOM)	
-------------------------	---	--

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège :	36 rue du Général Leclerc – BP 70605	Téléphone : 03 22 53 76 00
Code postal, Ville :	80006 Amiens cedex 1	Télécopie : 03 22 53 76 01

<b>PRÉSIDENT :</b>	M. Stéphane DECAEUX
--------------------	---------------------

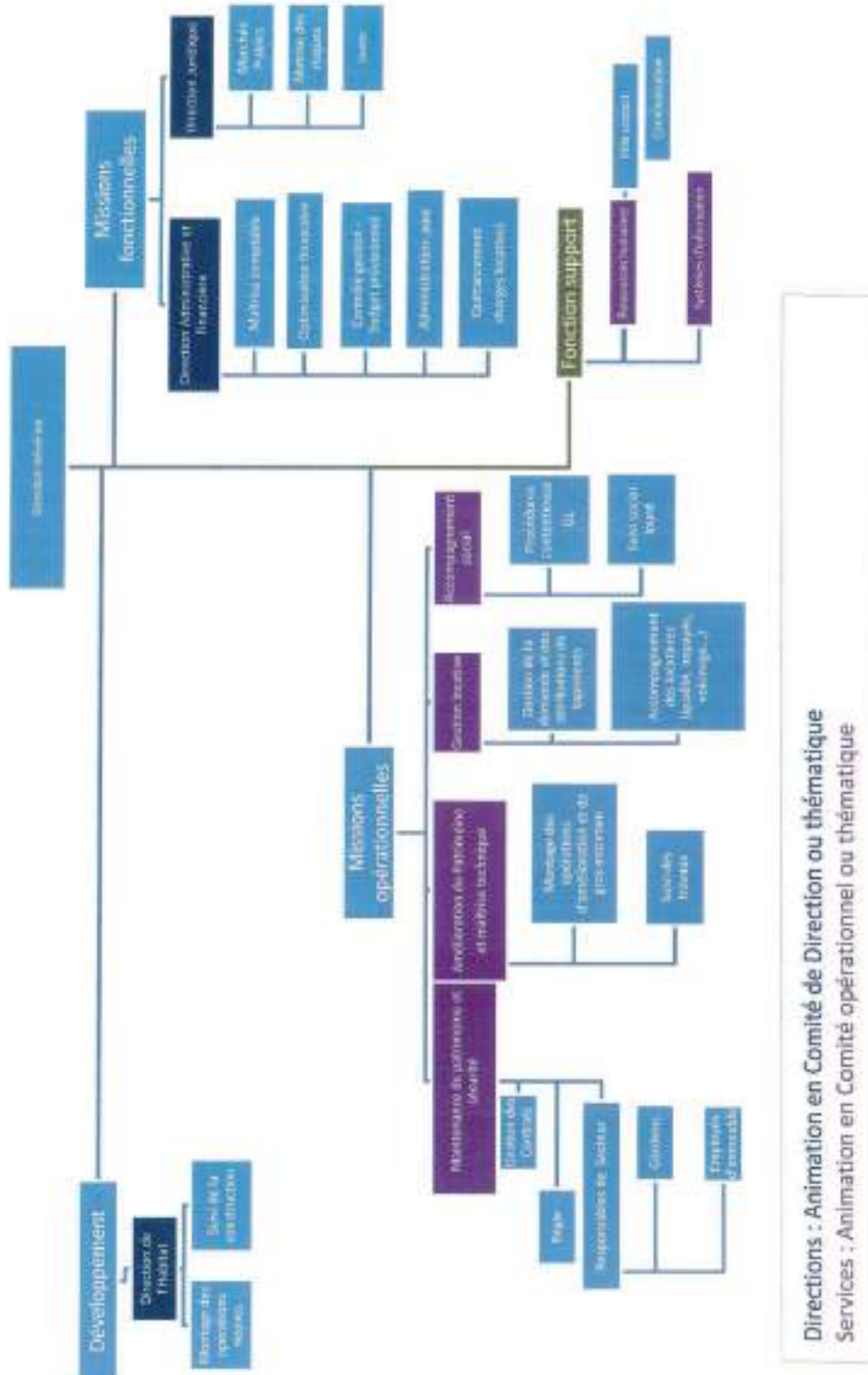
<b>DIRECTEUR GÉNÉRAL :</b>	M. David QUINT
----------------------------	----------------

<b>COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :</b>	<b>Département de la Somme</b>
---------------------------------------	--------------------------------

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> au 22/05/2015		
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>		
	<b>Membres</b>	<b>Représentants</b>
Président	M. Stéphane DECAEUX	Conseil départemental de la Somme
Vice-président	M. Claude HERTAULT	Conseil départemental de la Somme
	M. Antoine BRUCHET	Conseil départemental de la Somme
	Mme Séverine MORDACQ	Conseil départemental de la Somme
	M. Claude CHAIDRON	Conseil départemental de la Somme
	Mme Nathalie TEMMERMANN	Conseil départemental de la Somme
	Mme Frédérique BALEDENT –PATTE	Personnalité qualifiée
	M. Jean-Claude DAVERDIN	Personnalité qualifiée
	Mme Christelle LEFEVRE	Personnalité qualifiée
	Mme Nicole LEGRANGER	Personnalité qualifiée
	M. Patrice LEPAGE	Personnalité qualifiée
	Mme Marylise ROBART	Personnalité qualifiée
	Mme Clarisse VAN OOTEGHEM	Personnalité qualifiée
	M. Jean VILLARD	UDAF de la Somme
	Mme Marylène CHOJNACKI	CAF de la Somme
	M. Pascal LAGACHE	Organismes collecteurs de la PEEC
	M. Philippe L'HOTE	Organisations syndicales (FO)
	M. Jean-Jacques SANANES	Organisations syndicales (CGT)
	M. Yannick ANVROIN	Associations d'insertion ou du logement
	M. Eric FRERE	Comité d'entreprise
Représentants des locataires	Mme Marie-Claude LAGNY	Locataires
	Mme Dominique PILLOT	Locataires
	M. Bernard PORTE	Locataires
	M. Daniel SNAUWAERT	Locataires

<b>EFFECTIFS DU PERSONNEL</b> au : 31/12/2014	Cadres :	15	Total administratif et technique : 59
	Employés :	48	
	Gardiens :	31	Effectif total : 108
	Ouvriers régie	14	
	Employés d'immeuble :		
Ouvriers régie :			

## 7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



Directions : Animation en Comité de Direction ou thématique  
Services : Animation en Comité opérationnel ou thématique

## 7.3 REMARQUES ET ANOMALIES COMPTABLES

### 7.3.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est assurée par la direction financière de l'OPSOM. Ce service est dirigé par un directeur financier expérimenté et compétent, ancien contrôleur de gestion de l'office, qui a, entre autres, assuré le passage en comptabilité commerciale en 2008.

Cette direction est structurée autour de cinq pôles : maîtrise comptable, optimisation financière, contrôle de gestion-budget prévisionnel, administration-payé, quittancement-charges locatives. Les fonctions administratives traditionnelles liées aux activités support (juridique, ressources humaines, marché, moyens généraux, équilibres d'opération, etc) et aux systèmes d'information ne lui sont cependant pas dévolues.

La direction financière est composée de 9 salariés et fonctionnaires territoriaux expérimentés, sérieux et impliqués en poste depuis de nombreuses années au sein de l'organisme. Ils disposent tous de fiches de poste détaillées et assistent le directeur financier sur l'ensemble des thématiques dont il a la charge. L'organisation mise en place est pragmatique et efficace. Elle permet d'assurer la cohérence des données comptables et financières, d'établir le budget annuel de l'organisme, d'élaborer et de suivre la prévisionnelle, de contrôler la bonne exécution des dépenses d'investissement et d'exploitation, de garantir la fiabilité des Fiches de Situation Financière et Comptable.

L'OPSOM utilise le logiciel AAERON pour la tenue de la comptabilité générale, les logiciels SALVIA Financement, Patrimoine et Etats réglementaires. Il dispose par ailleurs d'autres logiciels informatiques pour l'aider dans ses activités particulières : Business Object, Congés Web et Potentiel Humain pour l'administration des congés et l'élaboration de la paye, Immolink pour le suivi de la facturation des fournisseurs et Visial pour la prévisionnelle.

L'organisme a mis en place, en 2012, un suivi dématérialisé très pertinent de la facturation au moyen du logiciel Immolink qui lui permet notamment de suivre et de tenir ses délais de paiement. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une volonté de consolider et de verrouiller l'ordonnancement des dépenses au sein de l'OPSOM suite à une affaire de corruption et de malversation en matière de commande publique pour laquelle un ancien salarié a été poursuivi et condamné en avril 2014. L'organisme a très vite réagi et a pris les mesures internes adaptées.

Les fonctions de contrôle de gestion et de contrôle interne au niveau comptable, financier et budgétaire, sont intégrées dans l'organigramme de l'office et sont dévolues à la direction financière. Elles sont formalisées dans une fiche intitulée « Contrôle de gestion, contrôle interne et management ». Le pilotage, l'animation et le suivi de ces fonctions sont de la responsabilité particulière du directeur financier assisté de ses trois proches collaborateurs : le chef comptable, le responsable investissement et le responsable quittancement-charges-exploitation. Ces derniers disposent de plusieurs outils de suivi et de contrôle (tableaux de requêtes informatiques, consultations et croisements de données, extractions du progiciel Immoware, etc).

Si une organisation adaptée dans le domaine du contrôle interne a été mise en œuvre, cette démarche n'a pu être menée à terme : définition de zones à risques, rédaction d'un manuel ou d'un guide des procédures, fiches d'activités ou de tâches, etc... L'enjeu d'un tel dispositif est de formaliser les rôles de chacun, de capitaliser les bonnes pratiques, de permettre une évaluation objective de la démarche et son amélioration régulière.

La comptabilité de l'OPH est, d'une manière générale, bien tenue. Des anomalies et irrégularités mineures ont cependant été pointées par l'agence de contrôle.



### 7.3.2 ANOMALIES

Les diligences conduites sur pièces et sur place ont révélé quelques anomalies mineures dans la tenue de la comptabilité :

- Durant la période contrôlée 2010-2014, les avances sur marchés de construction sont comptabilisées directement en immobilisation en cours (c/23131101) et non au compte 238 dédié.
- Le compte 238 comptabilisait les dépôts de garantie de réservation des VEFA ; ces derniers auraient dû être comptabilisés au compte 275.
- Lors de l'exercice 2011, à l'occasion d'un remboursement anticipé d'un prêt CDC, cette dernière a consenti une remise commerciale sur le montant des intérêts dus. Ce geste commercial a été comptabilisé au crédit du compte de charges financières concerné au lieu d'être comptabilisé en produits (compte 758 « Produits divers de gestion courante » ou 778 « Autres produits exceptionnels divers). Il conviendra de veiller au principe de non compensation des comptes.
- L'organisme a mal ventilé, pour l'exercice 2010, dans l'état récapitulatif des dettes financières des annexes réglementaires, un emprunt concernant l'achat du terrain de Luchaux (62 k€) affecté en réserves foncières.
- L'organisme ne distingue pas dans ses Fiches de Situation Financière et Comptable les emprunts principaux des emprunts complémentaires.

L'organisme a intégré les remarques de l'Agence pour corriger les anomalies constatées.

### 7.3.3 IRRÉGULARITÉS

#### 7.3.3.1 **Gouvernance financière : des délégations de compétence et de signature du conseil d'administration « totales »**

Dans le domaine de la gouvernance financière de l'organisme, conformément à l'article R. 421-16 du CCH et à la délibération du conseil d'administration du 17 juin 2011, ce dernier a délégué une série de compétences financières au Bureau et au directeur général :

- décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ;
- décider des actes de disposition ;
- autoriser les emprunts et les placements de l'office ;
- autoriser les transactions.

Parallèlement, conformément à l'article R. 421-18 du CCH, le conseil d'administration a autorisé le directeur général à déléguer sa signature à ses proches collaborateurs, directeurs et chefs de service.

Le conseil d'administration n'a cependant fixé « aucune limite en terme de montants » concernant ces attributions, spécialement dans les domaines de la gestion de la dette et de la trésorerie, ce qui s'avère contraire à la réglementation.

Enfin, l'organisme ne procède pas à la rédaction des PV de sa Commission des Finances qui se tient deux fois dans l'année. La formalisation des échanges et des sujets abordés lors de cette commission permettrait de capitaliser les pratiques et de préciser les propositions ou décisions qu'elle est amenée à proposer sur les sujets d'ordre financier (ex : stratégie de placements financiers, mobilisation des emprunts, suivi des ratios et agrégats financiers...).

L'OPSOM a d'ores et déjà entamé des démarches correctrices sur ces sujets, tout en soulignant que toute autorisation d'emprunt est soumise à la validation du CA. Un Conseil d'Administration de

septembre 2016 revisitera les délégations consenties à la nouvelle directrice générale et aux directeurs. Les débats de la Commission des Finances font l'objet d'un compte-rendu depuis 2016.

### **7.3.3.2 Absence de procédure de mise au rebut formalisée et validée par la gouvernance de l'organisme**

En 2010, dans le cadre de son déménagement et du réaménagement de ses locaux administratifs rue du Général Leclerc à Amiens, l'OPSOM a remis à jour son actif et a passé au rebut ses matériels de bureau et informatiques obsolètes (589 k€). Cette démarche est décrite dans l'annexe littéraire des comptes 2010 présenté au conseil d'administration. La société de collecte VIDAM a ainsi été contactée pour procéder à l'enlèvement des matériaux en question en juillet et en août 2010.

Selon les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP article L. 5342-4), « *les objets mobiliers ou matériels détenus à titre quelconque par l'Etat, la collectivité départementale, les communes, leurs groupements ainsi que leurs établissements publics, doivent être remis à l'autorité compétente, aux fins d'aliénation, lorsque ces personnes n'en ont plus l'emploi ou en ont décidé la vente ...* ». L'office a toutefois la possibilité de revendre « gratuitement » (CGPPP articles L. 3212-2 et 3) ses matériels informatiques à des associations, à des écoles, voire à ses personnels propres sous réserve de respecter un certain nombre de critères.

Une procédure interne sur le sujet, qui fait actuellement défaut, doit être adoptée et validée par le conseil d'administration afin d'encadrer la démarche et de sécuriser juridiquement l'organisme au regard du CGPPP.

L'OPSOM présentera lors du Conseil d'Administration de 2016 une procédure sur le sujet.

### **7.3.3.3 La comptabilisation des plus-values de cessions immobilières au compte 10685**

Pour déterminer les plus-values de ses cessions immobilières, l'OPSOM calcule la différence entre le compte 775 « produits de cessions des immobilisations corporelles » et le compte 675 « valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées ». Le montant obtenu est ainsi comptabilisé au compte 10685 « plus-values sur cessions immobilières ».

Les instructions comptables n° 95-7 TO relatives aux OPH à comptabilité de commerce décrivent précisément l'écriture comptable à opérer pour comptabiliser et déterminer les « plus-values nettes » immobilières sur le compte 10685. Elles disposent que le montant à imputer au compte 10685 correspond à la différence entre le montant inscrit au compte 775 (c'est-à-dire le montant de la vente du bien inscrit sur l'acte notarié) et le montant porté au compte 675. La plus-value nette est ensuite « minorée des frais de montage, de commercialisation, du remboursement éventuel de l'aide publique et de l'annulation des transferts déjà effectués au compte de résultat des subventions devenues remboursables ». L'écriture comptable est détaillée aux pages 160-165 de ces mêmes instructions.

Lors de l'exercice 2016, un code analytique a été créé pour imputer les dépenses directes liées aux ventes avec un montant forfaitaire de 1 000 €.

### **7.3.3.4 La comptabilisation des coûts internes de production pour les opérations d'aménagement**

L'OPSOM est régulièrement mobilisé par les collectivités locales pour réaliser des opérations d'aménagement et produire des terrains à bâtir en ZAC ou hors ZAC. Or, l'organisme ne comptabilise pas ses coûts internes de production pour ce type d'opérations. Le compte 3315 n'est en effet pas mouvementé.

Les instructions comptables 95-7 TO et suivantes disposent que le compte 3315 doit enregistrer « les frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés raisonnablement à un programme déterminé. Les organismes doivent respecter le principe de

l'imputation rationnelle et effectuer les imputations des coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production ».

Bien que les marges constatées et dégagées par l'OPSOM sur ce type d'activité sont raisonnables, l'organisme doit être en mesure de comptabiliser et d'évaluer les coûts internes qu'il engage afin d'être en mesure d'objectiver le calcul de celles-ci.

### **7.3.4 METHODE DE COMPTABILISATION : LE DIMENSIONNEMENT DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (c/1572)**

Suite au précédent rapport Miilos, l'OPSOM a remis à plat le calcul de sa provision pour gros entretien. Conformément aux instructions comptables 95-7 TO et suivantes, notamment l'avenant du 18 décembre 2007, la PGE dimensionnée par l'organisme est justifiée par un plan pluriannuel d'entretien (PPE) glissant sur trois années (2015-2017). Le conseil d'administration a bien arrêté le montant de la PGE dimensionnée par le PPE.

Jusqu'à l'exercice 2013, l'organisme provisionnait 100% du montant des travaux projetés. A compter de cette date, sur recommandation de son Commissaire aux Comptes, l'organisme a changé de méthode comptable pour étaler la provision sur la durée des travaux projetés :

- 100% en année N+1,
- 66,67% en année N+2,
- 33,33% en année N+3.

Le Commissaire aux Comptes s'est fondé sur l'avis n° 00-01 du CNC pour procéder de la sorte, à savoir : « un passif doit être constitué à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé ».

<b>Dotation PGE / En €</b>	<b>Total</b>	<b>Ratio</b>	<b>Dimensionnement</b>	<b>Ecarts</b>
2015	<b>659 552</b>	100%	659 552	0
2016	<b>605 000</b>	66,67%	403 353	201 647
2017	<b>652 800</b>	33,33%	217 578	435 222
<b>Total</b>	<b>1 917 352</b>		<b>1 280 483</b>	<b>636 869</b>

La méthode préconisée par le Commissaire aux Comptes a eu pour conséquence la non provision de la totalité des travaux prévisionnels de gros entretien programmés par l'organisme en année N, laquelle est lissée sur trois années. Elle tend par ailleurs à majorer le résultat comptable affiché par l'organisme.

Cette méthode a interpellé l'agence de contrôle en raison des éléments suivants :

- le PPE de l'organisme liste précisément les travaux prévisionnels de gros entretien projetés et leurs montants (caractère très probable de la dépense à engager),
- l'organisme dispose des ressources pour provisionner la totalité des travaux (principe de prudence accentué par l'activité particulière de l'organisme HLM et des populations logées),
- en tant qu'organisme HLM, l'OPSOM n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés au titre de ses activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (pas d'enjeux des charges calculées sur la fiscalité de l'organisme).

Le Commissaire aux Comptes, dans une note circonstanciée, a apporté toutes les explications relatives à la méthode et à la doctrine utilisée (cf. annexe -§7.7). Le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de

l'ANC devrait apporter plus de précisions sur cette question et tend à conforter la méthode préconisée par le Commissaire aux Comptes.

## 7.4 ANALYSE FINANCIERE

### 7.4.1 RENTABILITÉ

#### 7.4.1.1 Mise en œuvre du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014

Ratio d'autofinancement net HLM (R423-9 du CCH)	2012	2013	2014	Moyenne des 3 derniers exercices
a/ capacité d'autofinancement (tableau III 2)	8 721	9 450	8 658	8 943
b/ + ou - variations des intérêts compensateurs (C/16883) (si pas de c/4813)	0	0	0	0
c/ Dotations aux amortissements des charges des intérêts compensateurs à répartir (C/6863)	-352	-397	-478	-409
d/ Remboursement d'emprunts locatifs (code 221 +222 +223 <b>hors RA</b> )	-4 344	-4 569	-5 091	-4 668
<b>e/ (a+b+c) : autofinancement net HLM</b>	<b>4 025</b>	<b>4 484</b>	<b>3 089</b>	<b>3 866</b>
f/ Total des produits financiers (comptes 76)	431	214	260	302
g/ Total des produits d'activité (comptes 70)	24 545	25 372	26 999	25 639
h) Charges récupérées (comptes 703)	-3 437	-3 705	-3 662	3 601
<b>i/ (e+f+g) Dénominateur du ratio autofinancement HLM</b>	<b>21 540</b>	<b>21 880</b>	<b>23 598</b>	<b>22 339</b>
<b>e/i Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>18,69%</b>	<b>20,49%</b>	<b>13,09%</b>	<b>17,31%</b>

L'organisme a mis en œuvre le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 qui a aboli la règle prudentielle « AT/AF » des organismes HLM, modifié les modalités de calcul de l'autofinancement net HLM (par le regroupement des anciennes lignes 2.21, 2.22 et 2.23 – CCH R. 423-1-4) et instauré un nouveau seuil d'alerte. L'arrêté du 10 décembre 2014 a fixé ce seuil d'alerte à 0% pour l'exercice considéré ou inférieur à 3% sur trois années consécutives. L'OPSOM n'est pas concerné par cette nouvelle obligation d'alerte au conseil d'administration compte tenu des résultats constatés.

Afin de conserver une cohérence d'ensemble de l'analyse financière de l'organisme, qui porte sur cinq exercices comptables (2010-2014), l'autofinancement net de l'exercice 2014 (soit 3 089 k€) sera rapporté au CA dégagé par l'organisme sans intégrer les produits financiers qui ne concernent que le ratio d'alerte.

#### 7.4.1.2 Evolution de l'autofinancement net

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur activité d'aménagement	118	-43	61	-120	87
Marge sur autres activités	0	0	0	125	-13
Loyers	19 505	19 833	20 306	21 285	22 027
Coût de gestion hors entretien	-4 151	-4 154	-4 085	-4 230	-4 726
Entretien courant	-768	-980	-949	-1 022	-1 139
GE	-2 705	-1 784	-1 713	-1 254	-1 525
TFPB	-2 391	-2 519	-2 645	-2 704	-2 757
Flux financier	165	192	305	94	104
Flux exceptionnel	255	458	870	514	-698
Autres produits d'exploitation	86	217	131	236	212
Pertes créances irrécouvrables	-295	-168	-208	-397	-291
Intérêts opérations locatives	-3 164	-3 435	-3 703	-3 474	-3 099
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 085	-4 161	-4 268	-4 497	-5 091
<b>Autofinancement net</b>	<b>2 572</b>	<b>3 457</b>	<b>4 102</b>	<b>4 556</b>	<b>3 089</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>12,94%</b>	<b>16,96%</b>	<b>19,43%</b>	<b>21,03%</b>	<b>13,24%</b>
Médiane nationale des OPH	12,94%	9,70%	10,10%	11,80%	

L'autofinancement net HLM de l'OPSOM représente, en moyenne sur la période contrôlée, 16,71% du chiffre d'affaires de l'organisme, soit un niveau très soutenu au regard de la médiane nationale des

OPH (11,80% en 2013). La rentabilité de l'organisme connaît une augmentation régulière entre 2010 et 2013. Elle fléchit cependant lors de l'exercice 2014 essentiellement en raison de dépenses exceptionnelles que l'organisme a dû soutenir (réfection de la voirie de Gamaches : 300 k€, désamiantage à Lucheux – 392 k€ et l'opération relogement-tiroir à Doullens – 151 k€).

<b>OPSOM en k€</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne</b>
Autofinancement net	2 572	3 457	4 102	4 556	3 089	<b>17 776</b>	<b>3 555</b>
C.A.	19 871	20 377	21 108	21 666	23 338	<b>106 360</b>	<b>21 272</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>12,94%</b>	<b>16,96%</b>	<b>19,43%</b>	<b>21,03%</b>	<b>13,24%</b>	<b>16,71%</b>	<b>16,71%</b>

Sur l'ensemble de la période 2010-2014, la rentabilité de l'OPSOM a été caractérisée par les tendances suivantes :

- l'évolution des recettes locatives (+12,93%) est légèrement inférieure à celle des coûts de gestion hors entretien du parc (+13,87%),
- les réductions de dépenses de gros entretien (-43,61%) sont compensées par l'augmentation des dépenses d'entretien courant (+48,40%),
- à compter de 2012, les flux financiers contribuent de moins en moins à conforter la rentabilité de l'organisme,
- les remboursements d'emprunts progressent de 24,65% et témoignent du développement du parc locatif de l'organisme et des efforts de réhabilitation.

### **7.4.1.3 Les ressources locatives**

#### 7.4.1.3.1 Evolution du loyer mensuel moyen rapporté au logement

<b>Loyers mensuel moyen</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Moyenne</b>	<b>Evolution</b>
Loyers des logements seuls (c/7041+7042+7043)	17 984 697	18 423 050	18 981 971	19 890 033	20 550 914	19 166 133	14,27%
Nombre de logements	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5 277	5,68%
<b>Loyers mensuel moyens au logement</b>	<b>292</b>	<b>295</b>	<b>301</b>	<b>309</b>	<b>315</b>	<b>303</b>	<b>8,12%</b>
Ratio n°9 Boléro Médiane nationale	285	286	299	306		294	7,31%

<b>En €/logement</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Evolution</b>
Loyer mensuel moyen	292	295	301	309	315	8,12%
Evolution annuelle		0,98%	2,21%	2,77%	1,93%	

Les niveaux du loyer mensuel moyen au logement quittancé par l'OPSOM sont légèrement supérieurs à la médiane nationale (294 € au logement en moyenne sur la période). La faiblesse de la vacance commerciale et les légères augmentations de loyer ces dernières années expliquent ce résultat.

## 7.4.1.3.2 Les impayés de loyers

<b>Créances-Impayés de loyers k€</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne</b>	<b>Evolution</b>
Total des impayés*	4 219	4 156	4 231	5 213	5 097	<b>22 916</b>	4 583	20,83%
Loyers totaux + charges récupérées	22 868	23 046	23 743	24 991	25 688	<b>120 337</b>	24 067	12,33%
<b>Créances locatives / Loyers et charges récupérées en %</b>	<b>18,45%</b>	<b>18,03%</b>	<b>17,82%</b>	<b>20,86%</b>	<b>19,84%</b>		<b>19,04%</b>	<b>7,56%</b>
Ratio n°14 Boléro	13,40%	13,40%	13,80%	13,90%				

\* Locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables

Les impayés de loyers, rapportés aux loyers et charges récupérées, progressent de 7,56% sur la période contrôlée. Ils se situent en moyenne 5 points au-dessus de la médiane nationale.

<b>En k€</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Total</b>	<b>Evolution</b>
Créances locataires simples	491	486	471	1 184	1 183	<b>3 815</b>	141,13%
Créances douteuses	3 433	3 502	3 551	3 632	3 623	<b>17 741</b>	5,54%
Créances irrécouvrables	295	168	208	397	291	<b>1 359</b>	-1,40%
<b>Total</b>	<b>4 219</b>	<b>4 156</b>	<b>4 231</b>	<b>5 213</b>	<b>5 097</b>	<b>22 916</b>	<b>20,83%</b>
Loyers et charges des logements quittancés	22 868	23 046	23 743	24 991	25 688	<b>120 337</b>	12,33%
<b>% des loyers et charges</b>	<b>18,45%</b>	<b>18,03%</b>	<b>17,82%</b>	<b>20,86%</b>	<b>19,84%</b>	<b>19,04%</b>	
Ratio n°14 Boléro	13,40%	13,40%	13,80%	13,90%			

Si les créances douteuses et les créances irrécouvrables sont restées à des niveaux relativement stables sur la période contrôlée (+5,54% et -1,40%), les créances des locataires simples se sont quant à elles envolées (+141,13%). Cette situation s'explique par un changement de méthode de comptabilisation des impayés simples à compter de l'exercice 2013, changement qui est présenté dans l'annexe littéraire des comptes. En effet, avant 2013, l'OPSOM anticipait l'encaissement des loyers de décembre payés par prélèvement automatique au début du mois de janvier, dès lors le stock du compte 411 « créances locataires simples » était mécaniquement amoindri. La situation a été corrigée à compter de l'exercice 2013.

Le suivi de l'impayé au sein de l'organisme est apparu comme organisé et structuré : traçabilité et justification des actions entreprises, tant au niveau du précontentieux que du contentieux, apurement régulier du compte 416 « créances douteuses », suivi et sensibilité sociale au bénéfice des locataires en difficultés. La réduction du stock et le recouvrement des impayés de loyers constituent néanmoins un enjeu financier crucial pour l'organisme d'autant qu'il tend à loger des populations plus défavorisées que ses homologues. L'OPSOM devra redoubler de vigilance sur cette question.

## 7.4.1.3.3 La vacance à plus de trois mois

<b>Vacance à plus de 3 mois</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Moyenne</b>
Nbre de logements vacants > à 3 mois	0	19	10	5	36	14
Nbre de logements gérés hors foyers	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5 277
<b>Taux de vacance commerciale</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,19%</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,66%</b>	<b>0,27%</b>
Ratio n°11 Boléro	1,00%	1,20%	1,00%	1,10%		

La vacance commerciale à plus de trois mois est très faible. Elle se situe régulièrement sous la médiane nationale. Ce résultat témoigne d'un patrimoine attractif et bien entretenu.

#### 7.4.1.3.4 Activité d'aménageur et autres activités

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Marge sur activité aménagement	118	-43	61	-120	87	<b>103</b>	<b>-26,52%</b>
Marge sur autres activités (voiries...)	0	0	0	125	-13	<b>113</b>	
<b>Total marges aménagement et autres</b>	<b>118</b>	<b>-43</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>74</b>	<b>216</b>	<b>-37,25%</b>
Autofinancement net	2 572	3 457	4 102	4 556	3 089	<b>17 776</b>	20,11%
<b>% Marges accession et prêts sur autofinancement net</b>	<b>4,59%</b>	<b>-1,23%</b>	<b>1,48%</b>	<b>0,11%</b>	<b>2,40%</b>	<b>1,21%</b>	

L'OPSOM réalise des opérations d'aménagement dans le cadre de projets portés par les collectivités territoriales du département de la Somme (terrains à bâtir en ZAC ou hors ZAC). L'office a en outre réalisé plusieurs réhabilitations de voirie avant rétrocession voire quelques projets « hors objet social » au profit de certaines collectivités territoriales (ex : cabinet médical-logements non conventionnés à Ailly-sur-Noye ou encore la construction du bâtiment regroupant les bureaux de la communauté de communes de Bernaville, la permanence du centre médico-social et le relais d'assistante maternelle). Ces activités, dont les marges diminuent globalement de 37,25% sur la période, contribuent très faiblement à conforter la rentabilité de la structure (1,21%). Il convient de souligner que la méthode de comptabilisation des marges a été modifiée en 2011 : passage de comptabilisation des marges à l'achèvement et non plus à l'avancement.

#### 7.4.1.4 Les produits financiers

En € par logement	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne	Evolution
Produits des placements financiers	217 107	269 383	356 015	193 404	209 306	249 043	-3,59%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5 277	5,68%
<b>Produits financiers au logement</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>68</b>	<b>36</b>	<b>39</b>	<b>47</b>	<b>-8,78%</b>
Ratio n°16 Boléro	30	40	50	40			
Médiane nationale							

L'OPSOM a dégagé en moyenne annuelle, entre 2010 et 2014, 249 k€ de produits issus des placements financiers opérés. En volume, ces produits ont connu une diminution de 3,59% sur la période contrôlée. Ils se situent régulièrement au-dessus de la médiane nationale jusqu'en 2012. La situation s'inverse à compter de cet exercice.

Les placements de trésorerie (catégorie 1) sont réalisés sur des comptes à terme et Livret A auprès de la Banque Postale, de Dexia et de la Caisse d'Épargne, conformément aux articles R. 423-74 et 75 du CCH. L'office n'a pas officiellement élaboré une stratégie partagée et validée par le conseil d'administration sur cette question (quels placements en fonction du contexte financier ?, quels objectifs ?, quelles perspectives à court ou moyen terme ?..).

L'organisme a fait savoir qu'il présenterait une stratégie de placement de sa trésorerie lors du Conseil d'Administration de septembre 2016.



#### 7.4.1.5 Service annuel de la dette

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne	Evolution
Capital remboursé	4 085	4 161	4 268	4 497	5 091	4 420	<b>24,65%</b>
Intérêts payés	3 164	3 435	3 703	3 474	3 099	3 375	<b>-2,05%</b>
<b>Annuité locative</b>	<b>7 249</b>	<b>7 596</b>	<b>7 971</b>	<b>7 971</b>	<b>8 191</b>	<b>7 795</b>	<b>13,00%</b>

Le service annuel de la dette se monte en moyenne annuelle à 7 795 k€ et a augmenté de 13,00% sur la période contrôlée. Après une phase d'augmentation de 2010 à 2012, les intérêts payés ont diminué de 16,31% à compter de ce dernier exercice du fait de l'évolution favorable du Livret A.

**NB :** A compter de l'exercice 2014, le remboursement des emprunts intègre les anciennes lignes 2.22 et 2.23 de l'ERDF, conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Annuité locative	7 249	7 596	7 971	7 971	8 191	38 977	<b>13,00%</b>
Loyers totaux (y compris foyers)	19 505	19 833	20 306	21 285	22 027	102 956	<b>12,93%</b>
<b>% des loyers</b>	<b>37,16%</b>	<b>38,30%</b>	<b>39,25%</b>	<b>37,45%</b>	<b>37,19%</b>	<b>37,86%</b>	
Ratio n°7 Boléro Médiane nationale	37,00%	38,70%	38,60%	36,50%		37,70%	

L'annuité locative représente en moyenne 37,86% des loyers quittancés entre 2010 et 2014 ; elle se situe en moyenne au niveau de la médiane nationale des OPH. L'organisme dispose de marges de manœuvre pour financer ses investissements et mener à terme son PSP.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne	Evolution
Annuité locative	7 249	7 596	7 971	7 971	8 191	7 795	<b>13,00%</b>
Nbre de logements gérés (hors foyers)	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5 277	<b>5,68%</b>
<b>Annuité / nbre de logements gérés (en €)</b>	<b>1 411</b>	<b>1 458</b>	<b>1 517</b>	<b>1 488</b>	<b>1 509</b>	<b>1 477</b>	
Ration n°7 Boléro Médiane nationale	1 360	1 460	1 510	1 460			

Au logement, l'annuité se situe légèrement au-dessus de la médiane nationale.

#### 7.4.1.6 Coûts de gestion

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Coût de gestion	4 151	4 154	4 085	4 230	4 726	21 346	<b>13,87%</b>
Loyers totaux (y compris foyers)	19 505	19 833	20 306	21 285	22 027	102 956	<b>12,93%</b>
<b>% des loyers</b>	<b>21,28%</b>	<b>20,94%</b>	<b>20,12%</b>	<b>19,87%</b>	<b>21,46%</b>	<b>20,73%</b>	
Ratio n°6 bis Boléro Médiane nationale	26,50%	27,80%	27,90%	27,10%			

Les coûts de gestion de l'OPSOM progressent plus rapidement que les recettes locatives sur la période contrôlée (+13,87% contre 12,93%). Ils se situent cependant, en moyenne, près de 7 points sous la médiane nationale.

Cette situation est liée à trois principaux facteurs :

- aux nouvelles modalités d'organisation de l'office (suppression des agences, référents territoriaux et concentration de la production au siège),
- à la rationalisation des dépenses de fonctionnement,
- à la faiblesse de l'externalisation de certaines activités ou projets qui sont assurées en régie.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Coût de gestion	4 151	4 154	4 085	4 230	4 726	<b>21 346</b>	<b>13,87%</b>
Nbre de logements gérés (hors foyers)	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	<b>26 386</b>	<b>5,68%</b>
<b>Coût de gestion par logement géré</b>	<b>808</b>	<b>797</b>	<b>778</b>	<b>790</b>	<b>871</b>	<b>809</b>	<b>7,74%</b>
Ratio n°6 Boléro Médiane nationale	980	1 070	1 080	1 080			

Sur la même période, le coût de gestion moyen par logement géré (809 €) se situe 25% sous la médiane nationale.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Frais généraux (avec impôts et hors TFPB)	1 117	1 044	823	994	1 261	5 240	<b>12,89%</b>
Charges de personnel (hors régie)	2 825	2 898	3 065	3 054	3 140	14 982	<b>11,18%</b>
<b>Coût de gestion (hors entretien courant)</b>	<b>3 942</b>	<b>3 942</b>	<b>3 888</b>	<b>4 049</b>	<b>4 402</b>	<b>20 222</b>	<b>11,66%</b>

Les frais généraux ont globalement progressé de 12,89% sur la période contrôlée. Entre 2010 et 2012, l'office a réalisé des efforts importants pour les diminuer. Ces derniers ont cependant fortement cru entre 2013 et 2014 (+26,86%) en raison de l'augmentation de la prime d'assurance contractée par l'office, des cotisations CGLLS, de certains honoraires (ex : travail sur la remise en ordre des loyers) mais surtout du fait des diagnostics amiante comptabilisés en frais généraux à partir de 2014 (c/622).

Les charges de personnels ont quant à elles augmenté de 11,18% en raison de :

- la légère augmentation des effectifs indispensable pour réaliser les nombreux projets, chantiers et réformes sur lesquels est engagé l'organisme (102 ETP au 31/12/2010, 107 ETP à la même date en 2014),
- des décisions prises pour fidéliser et motiver les personnels de l'organisme : instauration d'une prime d'intéressement, prime d'objectifs, mutuelle de prévoyance, augmentation des tickets-restaurants, augmentations de salaires, rémunération des astreintes, GIPA, PERCO...

Par ailleurs, 14 licenciements ou ruptures conventionnelles ont été constatés sur la période de contrôle.

Les effectifs de l'organisme se situent en moyenne à 105,80 ETP entre 2010 et 2014, soit 19,48 ETP pour 1 000 logements (médiane : 21,5 ETP pour 1 000 logements).

### 7.4.1.7 Maintenance

Charges de maintenance en k€	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution
C/6151 NR Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	250	386	297	268	355	42,42%
Régie entretien courant	518	595	651	754	784	51,27%
<b>Total entretien courant</b>	<b>768</b>	<b>980</b>	<b>949</b>	<b>1 022</b>	<b>1 139</b>	<b>48,40%</b>
C/6152 NR Gros entretien sur biens immobiliers	2 705	1 784	1 713	1 254	1 525	-43,61%
<b>Total gros entretien</b>	<b>2 705</b>	<b>1 784</b>	<b>1 713</b>	<b>1 254</b>	<b>1 525</b>	<b>-43,61%</b>
<b>Total général charges de maintenance compris régie</b>	<b>3 472</b>	<b>2 764</b>	<b>2 661</b>	<b>2 276</b>	<b>2 664</b>	<b>-23,27%</b>
Nbre de logements gérés (hors foyers)	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5,68%
<b>Coût de maintenance sur nombre de logements gérés (en €)</b>	<b>676</b>	<b>530</b>	<b>507</b>	<b>425</b>	<b>491</b>	<b>-27,39%</b>
Ratio n°8 Boléro Médiane nationale	560	550	570	580		

Les coûts de maintenance du patrimoine représentent, en moyenne sur la période contrôlée, 526 € par logement. Ils se situent, à compter de l'exercice 2011, régulièrement sous la médiane nationale.

Les charges de maintenance rapportées au logement ont globalement diminué de 27,39% entre 2010 et 2014. L'organisme a surtout privilégié les dépenses d'entretien courant (+48,40%) sur les dépenses gros entretien (-43,61%), le gros entretien étant surtout intégré dans les opérations de réhabilitations lourdes (4 969 k€ en moyenne par an).

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Moyenne
Remplacement de composants	7 441	3 118	3 245	4 425	6 615	<b>24 844</b>	<b>4 969</b>

Il convient de souligner le développement de l'activité de la Régie de l'organisme entre 2010 et 2014 et les gains de productivité réalisés (remise en état des logements et interventions sur la thématique amiante).

Année	Nombre de Bons de Travaux	Engagé BT en €	Coût Régie en €	Gains
2010	378	404 263	530 581	-126 319
2011	569	526 700	594 580	-67 880
2012	637	628 246	651 231	-22 985
2013	522	841 739	753 869	87 870
2014	769	1 077 546	782 146	295 400
<b>Total</b>	<b>2 875</b>	<b>3 478 494</b>	<b>3 312 407</b>	<b>166 087</b>

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

TFPB en k€	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution
Taxe Foncière (NR)	2 391	2 519	2 645	2 704	2 757	15,30%
Loyers	19 505	19 833	20 306	21 285	22 027	12,93%
<b>% TFPB / Loyers</b>	<b>12,26%</b>	<b>12,70%</b>	<b>13,03%</b>	<b>12,70%</b>	<b>12,52%</b>	
Ratio n°5 Boléro	11,90%	12,30%	12,20%	12,30%		
Médiane nationale						

Rapportée aux loyers, la charge financière liée à la TFPB se situe régulièrement au-dessus de la médiane nationale.

TFPB en k€	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution
Taxe Foncière (NR)	2 391	2 519	2 645	2 704	2 757	15,30%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	5 137	5 211	5 253	5 356	5 429	5,68%
<b>TFPB au logement</b>	<b>465</b>	<b>483</b>	<b>504</b>	<b>505</b>	<b>508</b>	
Ratio n°5 Bis Boléro	450	470	480	500		
Médiane nationale						

### 7.4.1.9 Coût global de fonctionnement

En €/logement	Médiane nationale	Médiane Parc entre 3 et 6 000 logements	OPSOM	OPSOM	Ecart en % / Organismes de taille similaire 2012
	OPH 2013	OPH et SA 2013	2013	2014	
Annuité	1 460	1 950	1 488	1 509	-22,63%
Coût de gestion	1 080	1 090	790	871	-20,13%
Maintenance	580	560	425	491	-12,36%
TFPB	500	480	505	508	5,78%
<b>Total en €/logement</b>	<b>3 620</b>	<b>4 080</b>	<b>3 208</b>	<b>3 378</b>	<b>-17,21%</b>

Le coût global de fonctionnement de l'OPSOM est de 17,21% inférieur à la médiane nationale des OPH et SA de taille identique (valeurs Boléro 2013). Cette situation s'explique essentiellement par :

- une annuité de la dette réduite,
- des coûts de gestion moindres compte tenu des réorganisations engagées en interne et des efforts réalisés,
- des frais de maintenance moindres.

## 7.4.2 BILAN

### 7.4.2.1 Bilans fonctionnels

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	46 697	55 107	59 695	65 895	70 046
Provisions pour risques et charges	3 110	2 339	1 945	2 882	2 660
<i>Dont PGE</i>	2 737	1 993	1 738	1 050	1 280
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	77 115	79 085	84 861	89 598	95 102
Dettes financières	108 205	106 998	115 550	120 321	145 373
Actif immobilisé brut	220 412	230 895	250 580	270 285	296 795
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>14 714</b>	<b>12 634</b>	<b>11 471</b>	<b>8 411</b>	<b>16 386</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations</b>					<b>14 789</b>
Stocks (toutes natures)	970	1 121	984	1 819	914
<i>dont opérations d'Aménagement</i>	917	1 084	960	1 786	888
Autres actifs d'exploitation	8 673	10 965	9 871	12 563	11 741
Provisions d'actif circulant	2 963	3 168	3 276	3 272	3 147
Dettes d'exploitation	2 883	4 559	3 731	5 176	4 205
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>3 798</b>	<b>4 360</b>	<b>3 848</b>	<b>5 934</b>	<b>5 303</b>
Créances diverses (+)	1 527	1 522	1 089	1 126	1 207
Dettes diverses (-)	2 718	3 514	6 174	7 736	3 734
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-1 191</b>	<b>-1 992</b>	<b>-5 086</b>	<b>-6 610</b>	<b>-2 527</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>2 607</b>	<b>2 368</b>	<b>-1 238</b>	<b>-677</b>	<b>2 776</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>12 108</b>	<b>10 267</b>	<b>12 708</b>	<b>9 088</b>	<b>13 610</b>
Concours bancaires (c/519)	0	0	0	0	3
<b>Trésorerie du Bilan Active</b>	<b>12 108</b>	<b>10 267</b>	<b>12 708</b>	<b>9 088</b>	<b>13 613</b>

Le FRNG a progressé de 11% entre 2010 et 2014 du fait de l'augmentation des capitaux propres et des nouveaux emprunts contractés. Celui-ci a surtout été mis à contribution entre 2011 et 2013 pour financer le développement du parc de l'organisme et sa réhabilitation.

Il convient cependant de noter la réduction de 14% des provisions pour risques et charges sur la période, notamment la PGE qui a baissé de 53% en raison des reprises opérées et des nouvelles modalités de sa comptabilisation à compter de l'exercice 2013. A l'inverse, l'organisme a été amené à provisionner entre 2012 et 2013 les dépenses des diagnostics amiante à conduire, soit 1 200 k€.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution
FRNG	14 714	12 634	11 471	8 411	16 386	<b>11%</b>
BFR	2 607	2 368	-1 238	-677	2 776	<b>7%</b>
Trésorerie	12 108	10 267	12 708	9 088	13 613	<b>12%</b>

Le FRNG moyen a permis de soutenir 3,53 mois de dépenses. A compter de l'exercice 2012, il se situe régulièrement sous la médiane nationale. Ce phénomène illustre les modalités de portage financier des opérations d'investissement et la mise sous tension de l'organisme.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Fonds de Roulement Net Global	14 714	12 634	11 471	8 411	16 386	<b>63 616</b>	<b>11,36%</b>
Concours bancaires	0	0	0	0	3	<b>3</b>	
<b>FRNG Retraité</b>	<b>14 714</b>	<b>12 634</b>	<b>11 471</b>	<b>8 411</b>	<b>16 389</b>	<b>63 618</b>	<b>11,38%</b>
Dépenses mensuelles moyennes	3 157	3 080	3 662	3 721	4 384	<b>18 004</b>	<b>38,86%</b>
<b>FRNG/Dépenses mensuelles</b>	<b>4,66</b>	<b>4,10</b>	<b>3,13</b>	<b>2,26</b>	<b>3,74</b>	<b>3,53</b>	<b>-19,79%</b>
Ratio n°2 Boléro Médiane nationale	4,20	3,80	3,80	3,70			

A terminaison des opérations, une fois les subventions et les emprunts encaissés, le FRNG diminue de 1 597 k€ (soit -9,75%), pour atteindre les 14 789 k€. Cette situation témoigne de la ponction sur les fonds propres de l'organisme pour porter ses différents projets.

Concernant le bas-bilan, le BFR annuel moyen s'établit à 1 167 k€ sur la période contrôlée. Celui-ci a surtout été impacté en 2013 par une augmentation significative des stocks de terrains aménagés que l'OPSOM produit dans le cadre de nombreux projets portés par les collectivités du département.

La trésorerie de l'OPSOM lui a permis, en moyenne annuelle sur la période contrôlée, de soutenir 3,21 mois de dépenses. Elle se situe légèrement au-dessus de la médiane nationale (3,10). Elle a surtout été mise à contribution en 2013 pour financer les investissements de l'organisme. Elle a cru moins rapidement (+12,43%) que les dépenses mensuelles moyennes de l'office (+38,86%) sur la période de contrôle.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Trésorerie nette	12 108	10 267	12 708	9 088	13 610	<b>57 780</b>	12,41%
Concours bancaires (c/519)	0	0	0	0	3	<b>3</b>	
<b>Total Trésorerie</b>	<b>12 108</b>	<b>10 267</b>	<b>12 708</b>	<b>9 088</b>	<b>13 613</b>	<b>57 783</b>	<b>12,43%</b>
Dépenses mensuelles moyennes	3 157	3 080	3 662	3 721	4 384	<b>18 004</b>	38,86%
<b>Trésorerie nette/Dépenses mensuelles par mois</b>	<b>3,84</b>	<b>3,33</b>	<b>3,47</b>	<b>2,44</b>	<b>3,11</b>	<b>3,21</b>	<b>-19,03%</b>
Médiane nationale		3,60	3,10	3,10	3,10		
Ration Boléro n°4							

### 7.4.2.2 Besoins en fonds propres

#### En k€ au 31/12/2014

Situation nette	33 391
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	1 161
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0
AT bureaux	552
Autres emprunts nets	2 528
<b>Total moyens financiers fin 2014</b>	<b>37 632</b>
Dépenses comptabilisées fin 2014	-293 625
Subventions notifiées fin 2014	46 106
Emprunts locatifs encaissés fin 2014	295 094
Autres	0
Remboursements anticipés emprunts	-72 573
<b>Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2014</b>	<b>-24 997</b>
Dépenses restant à comptabiliser	52 316
Emprunts restant à encaisser	42 195
Subventions restant à notifier	8 525
<b>Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :</b>	<b>-26 594</b>
Autres utilisations	-532
<b>Total des moyens financiers immobilisés à terminaison</b>	<b>-27 126</b>
<b>Fonds propres disponibles au 31/12/2014</b>	<b>12 103</b>
<b>Fonds propres disponibles à terminaison</b>	<b>10 507</b>
<b>Ressources semi-permanentes</b>	
Dépôts et cautionnements reçus	1 385
Provisions pour risques	2 660
Provisions pour dépréciation de haut d'actif	238
<b>FRNG 31/12/14</b>	<b>16 386</b>
<b>FRN à terminaison</b>	<b>14 789</b>
Besoin de FR exploitation	-5 303
Besoin FR Hors exploitation	2 527
<b>Trésorerie au 31/12/2014</b>	<b>13 610</b>
<b>Trésorerie à terminaison</b>	<b>12 013</b>

Le tableau ci-dessus présente le potentiel de mobilisation des fonds propres de l'organisme pour réaliser ses différents programmes d'investissement à moyen terme. Au 31 décembre 2014, à terminaison des opérations, les fonds propres de l'organisme se montent à 10 507 k€, le FRNG à 14 789 k€ et la trésorerie à 12 013 k€.

### 7.4.2.3 Tableau emplois-ressources

En k€	2011	2012	2013	2014	Total
<b>FRN en début de période</b>	<b>14 714</b>	<b>12 634</b>	<b>11 471</b>	<b>8 411</b>	
Capacité d'autofinancement PCG exercice	8 103	8 721	9 450	8 658	34 932
Variation des intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-4 646	-4 619	-4 894	-5 569	-19 729
<b>S/T Autofinancement net</b>	<b>3 457</b>	<b>4 102</b>	<b>4 556</b>	<b>3 089</b>	<b>15 203</b>
Variation dépenses d'investissements (A)	-15 402	-21 734	-22 043	-28 637	-87 816
Financements comptabilisés (empr. + subv. + var. cap. propres) (B)	9 566	15 499	14 309	32 936	72 312
<b>S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)</b>	<b>-5 836</b>	<b>-6 234</b>	<b>-7 733</b>	<b>4 299</b>	<b>-15 505</b>
<b>S/T Autofinancement disponible après investissement</b>	<b>-2 379</b>	<b>-2 133</b>	<b>-3 178</b>	<b>7 388</b>	<b>-301</b>
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-1 526	-279	-195	-229	-2 229
Cessions d'actifs	2 197	1 484	447	737	4 864
Variation dépôts locataires et autres dépôts	45	52	58	55	210
Remboursements d'emprunts non locatifs et hors prêts accession	-214	-180	-183	-114	-691
Dividendes mis en paiement	0	0	0	0	0
Variation des prêts aux accédants exercice	1	0	-12	13	3
Variation emprunts accession exercice	0	0	0	0	0
Variation Provisions dépréciation de bas d'actif	-205	-107	3	125	-184
Autres	0	0	0	0	0
<b>S/T Variation du FRN au cours de l'exercice</b>	<b>-2 080</b>	<b>-1 163</b>	<b>-3 060</b>	<b>7 975</b>	<b>1 672</b>
<b>FRN en fin d'exercice</b>	<b>12 634</b>	<b>11 471</b>	<b>8 411</b>	<b>16 386</b>	

En k€	2011-2014
<b>FRN en début de période</b>	<b>14 714</b>
Autofinancement net cumulé	15 203
Variation dépenses d'investissements	-87 816
Financts. comptabilisés (empr. + subv. + var. cap. propres)	72 312
Cessions d'actifs	4 864
Autres flux du bilan	-2 891
<b>FRN en fin de période</b>	<b>16 386</b>

Le FRNG a cru de 1 672 k€ entre 2011 et 2014. L'autofinancement net dégagé par l'organisme (15 203 k€) ainsi que les financements externes (72 312 k€) n'ont pas permis à eux seuls de soutenir les dépenses d'investissement opérées sur la période.

En k€ - OPSOM	2011	2012	2013	2014	Total	Evolution
Autofinancement net	3 457	4 102	4 556	3 089	<b>15 203</b>	-11%
Dépenses d'investissement	-15 402	-21 734	-22 043	-28 637	<b>-87 816</b>	86%
Financements comptabilisés	9 566	15 499	14 309	32 936	<b>72 312</b>	244%
Remboursements anticipés	-1 526	-279	-195	-229	<b>-2 229</b>	
<b>Autofi. Disponible après investissement</b>	<b>-3 905</b>	<b>-2 412</b>	<b>-3 373</b>	<b>7 159</b>	<b>-2 530</b>	-283%
Cessions actifs	2 197	1 484	447	737	<b>4 864</b>	-66%
Autres	-373	-235	-134	79	<b>-663</b>	-121%
<b>Free Cash Flow</b>	<b>-2 080</b>	<b>-1 163</b>	<b>-3 060</b>	<b>7 975</b>	<b>1 672</b>	-483%



Durant la période, il convient de noter l'augmentation sensible des financements comptabilisés entre 2013 et 2014 (14 309 k€ à 32 936 k€) en raison de l'appel des emprunts effectué suite à des livraisons importantes de logements.

<b>Flux de Ressources</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Variation</b>
<b>à long terme - en k€</b>						
Fonds de Roulement Net Global	14 714	12 634	11 471	8 411	16 386	1 672
Variation FRNG / n-1		-14,14%	-9,21%	-26,68%	94,82%	
<b>Free Cash Flow</b>	<b>0</b>	<b>-2 080</b>	<b>-1 163</b>	<b>-3 060</b>	<b>7 975</b>	<b>1 672</b>

L'augmentation du FRNG et le Free Cash-Flow généré entre 2010 et 2014 sont surtout liés aux ventes de logements HLM que l'OPSOM a consenti.

## 7.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle de l'OPSOM, élaborée au moyen de l'outil Visial, est présentée et validée chaque année par le conseil d'administration de l'organisme au mois d'octobre dans le cadre du débat d'orientation budgétaire. En l'espèce, la prévisionnelle de l'office a été validée le 17 octobre 2014.

Il convient de souligner la qualité, la précision et le caractère très pédagogique des documents présentés au conseil d'administration à cette occasion.

### 7.5.1 COHÉRENCE AVEC LA CUS

<b>Objectifs CUS -nombre logements neufs (A1)</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne 2011-2016</b>
PLUS	48	65	86	60	60	60	<b>379</b>	<b>63</b>
PLAI	12	15	15	20	20	20	<b>102</b>	<b>17</b>
PLS								<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>101</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>481</b>	<b>80</b>
Réalisations (prévisionnelles pour 2015 et 2016)	224	151	77	135	120	151	858	<b>143</b>
<b>CUS -vente logements</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne</b>
Stock de logements proposés à la vente	212	203	195	186	179	171	1 146	<b>191</b>
Objectif de ventes	10	10	10	10	10	10	60	<b>10</b>
Indicateur D1								
<b>% de logements à vendre sur le stock proposé</b>	<b>4,72%</b>	<b>4,93%</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,38%</b>	<b>5,59%</b>	<b>5,85%</b>	<b>5,24%</b>	<b>5,24%</b>
Logements vendus	19	6	4	9			<b>38</b>	<b>9,5</b>
<b>% de logements à vendus sur le stock proposé</b>	<b>6,60%</b>	<b>1,97%</b>	<b>2,05%</b>	<b>4,84%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,71%</b>	<b>4,06%</b>
Plus-value nette des ventes HLM en k€	1 567	1 063	159	452	415	335	3 991	<b>665</b>

La convention d'utilité sociale (CUS) de l'OPSOM, contractualisée avec l'Etat et le Conseil Général de la Somme le 10 février 2011, prévoit le financement sur la période 2011-2016 de 80 logements (PLUS/PLAI) par an, soit 481 nouveaux logements sociaux. L'office s'est parallèlement engagé à vendre 60 logements sur la période considérée.

**Au regard des résultats obtenus au 31 décembre 2014 et des perspectives pour les années 2015-2016, les objectifs de l'office seront tenus au niveau du financement de l'offre nouvelle de logements. Concernant les ventes HLM, l'atteinte de l'objectif des 60 ventes reste conditionnée aux résultats des prochains exercices.**

La prévisionnelle de l'organisme du 17 octobre 2014, qui s'inscrit dans le prolongement de la CUS de 2011 et dans la perspective de la validation du nouveau PSP 2015-2020, prévoit pour sa part une offre nouvelle de 101 nouveaux logements sociaux agréés par an entre 2014 et 2023, soit 1 008 logements sur la période (741 PLUS, 264 PLAI, 3 PLS).

<b>Prévisionnelle - nombre de logements ordinaires</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne</b>
<b>Parc loc. début période</b>	<b>5 419</b>	<b>5 495</b>	<b>5 715</b>	<b>5 840</b>	<b>5 888</b>	<b>6 043</b>	<b>6 098</b>	<b>6 153</b>	<b>6 208</b>	<b>6 263</b>		
PLUS	102	187	102	38	112	40	40	40	40	40	<b>741</b>	<b>74,1</b>
PLAI	19	47	35	15	48	20	20	20	20	20	<b>264</b>	<b>26,4</b>
PLS		3									<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>237</b>	<b>137</b>	<b>53</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>1 008</b>	<b>100,8</b>
Ventes	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	<b>50</b>	5
Démolitions	40	12	7	0	0	0	0	0	0	0	<b>59</b>	5,9
<b>Solde Logements</b>	<b>76</b>	<b>220</b>	<b>125</b>	<b>48</b>	<b>155</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>899</b>	<b>89,9</b>
<b>Parc loc. fin période</b>	<b>5 495</b>	<b>5 715</b>	<b>5 840</b>	<b>5 888</b>	<b>6 043</b>	<b>6 098</b>	<b>6 153</b>	<b>6 208</b>	<b>6 263</b>	<b>6 318</b>		
Réhabilitations	158	240	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>398</b>	<b>40</b>

Au niveau de l'offre nouvelle et du rythme de logements financés, la prévisionnelle de l'OPSOM est cohérente avec la CUS. Par contre, il convient de noter que les ambitions en terme de ventes HLM ont été réduits : 10 ventes par an dans la CUS, 5 dans la prévisionnelle. Les opérations de réhabilitation du patrimoine ne sont quant à elles pas identifiées après 2016, du fait de l'élaboration du nouveau PSP.

<b>CUS - Ventes HLM</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Patrimoine (logements ordinaires)	5 125	5 187	5 229	5 332	5 419
Stock de logements mis en vente	220	201	150	144	162
Ventes réalisées	12	19	6	4	9
Prix de vente moyen en k€	98	115	111	86	80
% du parc vendu en %	0,23%	0,37%	0,11%	0,08%	0,17%

Au regard des résultats obtenus dans le passé récent, l'objectif que s'est fixé l'organisme de vendre 50 logements, entre 2014 et 2023, soit 5 logements par an, est réaliste d'autant que l'essentiel du patrimoine proposé à la vente est constitué de pavillons individuels.

## 7.5.2 HYPOTHESES

### 7.5.2.1 Hypothèses économiques

L'OPH a construit son analyse prévisionnelle selon les hypothèses économiques suivantes.

Prévisionnelle OPSOM	Hypothèses 2014-2023 de l'organisme	Circulaire DHUP du 15/04/2014
Loyers	1,60%	1,60%
Livret A	1% puis 2,40%	2,40%
Vacance et impayé	4,40%	3,00%
Produits financiers	1,00%	2,40%
Frais de gestion	2,10%	2,10%
Gros Entretien	1,60%	1,70%
TFPB	2,50%	2,20%

Par comparaison aux évolutions préconisées par l'administration centrale du ministère du Logement, les hypothèses retenues par l'OPSOM sont très prudentes, notamment les évolutions des niveaux de vacance, d'impayés, des produits financiers et de la TFPB locale. Dès lors, les résultats de l'organisme devraient être sensiblement supérieurs à ceux escomptés.

L'étude réalisée par l'office intègre par ailleurs :

- la reconduction jusqu'en 2016 de la limitation de la hausse des loyers pratiqués à hauteur de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre,
- le dispositif de « mutualisation » HLM jusqu'en 2018,
- les dépenses liées aux diagnostics des logements et au traitement de l'amiante (1 200 k€ d'ores et déjà provisionnés),
- certaines évolutions réglementaires connues liées à la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014, dont l'installation de détecteurs de fumée.

**Il convient de souligner que l'organisme n'entend pas développer d'opérations d'accession à la propriété de type PSLA.**

### 7.5.2.2 Hypothèses de production

#### 7.5.2.2.1 Les logements ordinaires

La production neuve est identifiée jusqu'en 2018, elle est ensuite fixée forfaitairement à 60 logements par an (40 PLUS et 20 PLAI). L'office entend livrer 625 logements entre 2015 et 2018, dont 565 sont identifiés et 60 restent à identifier. Le parc de l'OPSOM s'établirait selon ce schéma à 6 318 logements à échéance 2023, soit une progression de 16,58% sur la période.

<b>Prévisionnelle - nombre de logements ordinaires</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Total</b>	<b>Moyenne</b>
<b>Parc loc. début période</b>	<b>5 419</b>	<b>5 495</b>	<b>5 715</b>	<b>5 840</b>	<b>5 888</b>	<b>6 043</b>	<b>6 098</b>	<b>6 153</b>	<b>6 208</b>	<b>6 263</b>		
PLUS	102	187	102	38	112	40	40	40	40	40	<b>741</b>	<b>74,1</b>
PLAI	19	47	35	15	48	20	20	20	20	20	<b>264</b>	<b>26,4</b>
PLS		3									<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>237</b>	<b>137</b>	<b>53</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>1 008</b>	<b>100,8</b>
Ventes	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	<b>50</b>	5
Démolitions	40	12	7	0	0	0	0	0	0	0	<b>59</b>	5,9
<b>Solde Logements</b>	<b>76</b>	<b>220</b>	<b>125</b>	<b>48</b>	<b>155</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>899</b>	<b>89,9</b>
<b>Parc loc. fin période</b>	<b>5 495</b>	<b>5 715</b>	<b>5 840</b>	<b>5 888</b>	<b>6 043</b>	<b>6 098</b>	<b>6 153</b>	<b>6 208</b>	<b>6 263</b>	<b>6 318</b>		
Réhabilitations	158	240	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>398</b>	<b>40</b>

Au niveau des réhabilitations, l'OPSOM s'est fixé comme objectif de réhabiliter 398 logements ordinaires entre 2014 et 2016. Le nouveau PSP validé en 2015 identifiera d'autres opérations de réhabilitation.

**La prévisionnelle de l'office n'affiche pas d'objectifs quantitatifs pour la période 2016-2023 au niveau des réhabilitations mais les ressources financières nécessaires ont été intégrées dans le modèle produit par l'organisme.**

#### 7.5.2.2.2 Les logements-foyers

L'OPSOM est propriétaire au 31 décembre 2014 de 5 foyers gérés par deux associations et qui correspondent à 60 équivalents-logements :

- Le foyer de Moilains (Association départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés – ADAPEI « Les papillons blancs ») – 7 équivalents logements
- Le foyer rue de Cagny à Amiens (ADAPEI) – 7 équivalents logements
- Le foyer de Poulainville (ADAPEI) – 24 équivalents logements
- Le foyer d'Acheux (Association des Aînés du canton d'Acheux) – 14 équivalents logements
- Le foyer de Hornoy-le-Bourg (ADAPEI) – 8 équivalents logements

L'office a signé une CUS avec l'Etat et le Conseil Général de la Somme le 10 janvier 2013 dans laquelle il n'a pas été fixé d'objectifs précis en matière d'offre nouvelle de logements-foyers. L'office s'est néanmoins positionné sur la réalisation de trois projets à Amiens : le foyer de Bonvallet pour l'association Claire Joie, le foyer d'accueil des mineurs boulevard de Guyencourt et un accueil temporaire pour la Croix Rouge sur le Square Friand. La prévisionnelle de l'organisme intègre la production neuve de 46 équivalents-logements à l'horizon 2016.

Prévisionnelle - nbre de logements foyers	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Moyenne
<b>Equivalent logement en début période</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>		
Nouveaux équivalents logements	7		39								46	23
Equivalents logements cédés												
Equivalents logements démolis												
<b>Equivalent logement en fin de période</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>		
Equivalents logements réhabilités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Etant donné que d'importants travaux de réhabilitation ont été menés, l'office n'a pas prévu de réhabiliter ces foyers.

### 7.5.3 PLAN DE FINANCEMENT

Plan de financement prévisionnel	Prix de revient prévisionnel moyen 2015-2020 en k€	Subventions	Emprunts	Fonds Propres
PLUS/PLAI	118	11%	75%	14%
PLUS/PLAI VEFA	118	11%	75%	14%
Réhabilitations lourdes	45	25%	66%	9%
Diagnostics Amiante (par an)	200	0%	0%	100%

Le prix de revient prévisionnel des opérations de construction neuve programmées par l'OPH est faible au regard du prix de revient moyen constaté (142 k€ pour un PLUS en 2010 selon les données du ministère du Logement et de l'USH).

Les prix de revient prévisionnels des opérations de réhabilitation lourdes (45 k€ au logement) sont supérieurs à ceux constatés dans le passé récent (26 k€).

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Moyenne/an
Fonds propres investis	-3 449	-5 183	-4 971	-2 392	-3 985	-2 671	-2 714	-2 757	-2 801	-2 846	<b>-33 769</b>	-3 377

L'organisme entend par ailleurs mobiliser 33 769 k€ de fonds propres pour équilibrer ses opérations entre 2014 et 2023, soit en moyenne annuelle 3 377 k€.

Il a été procédé à l'analyse et au contrôle des équilibres de 5 opérations lancées par l'OPSOM entre 2010 et 2014, à savoir :

- « Ailly-sur-Noye » (3 PLAI), mise en service le 16/07/2013, prix de revient au logement : 121 k€ (21,46% de fonds propres).
- « rue d'Aubigny à Villers-Bretonneux » (7 PLUS, 4 PLAI), mise en service le 19/11/2013, prix de revient au logement : 114 k€ (10% de fonds propres).
- « rue de Vignacourt à Flesselles » (VEFA : 29 PLUS et 8 PLAI), mise en service le 18/12/2012, prix de revient au logement : 123 k€ (17,60% de fonds propres).
- « Avenue de la Libération à Beaucamps-le-Vieux » (4 PLAI), mise en service le 02/10/2014, prix de revient au logement : 131 k€ (37,90% de fonds propres).
- « Résidence Thorez à Longueau » (136 logements en réhabilitation avec financement Palulos), mise en service suite à réhabilitation le 01/10/2010, prix de revient au logement : 26 k€ (1% de fonds propres).

Les opérations financées sont globalement cohérentes avec la stratégie d'injection de fonds propres de l'office. Les prix de revient au logement sont optimisés et les opérations financées équilibrées. L'office préfinance de manière efficace ses opérations de construction et optimise de ce fait les frais

financiers qu'il est amené à supporter. Pour les opérations de réhabilitation lourdes, l'OPSOM entend pallier son injection de fonds propres par la mobilisation des subventions FEDER.

#### 7.5.4 RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	21 232	21 275	21 615	21 961	22 312	22 669	23 032	23 401	23 775	24 155
Effet des cessions et démolitions	-46	-155	-202	-239	-275	-312	-350	-389	-429	-471
Impact des travaux immobilisés identifiés	3	25	53	53	54	55	55	55	55	56
Impact des travaux immobilisés non identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles	257	1 214	1 901	2 467	2 902	3 469	3 798	4 137	4 486	4 845
<b>Loyers théoriques des logements</b>	<b>21 446</b>	<b>22 359</b>	<b>23 367</b>	<b>24 242</b>	<b>24 993</b>	<b>25 881</b>	<b>26 535</b>	<b>27 204</b>	<b>27 887</b>	<b>28 585</b>
Pertes de loyers - Vacance	-770	-638	-613	-627	-643	-660	-674	-688	-702	-717
<b>Loyers des logements quittancés</b>	<b>20 676</b>	<b>21 721</b>	<b>22 754</b>	<b>23 615</b>	<b>24 350</b>	<b>25 221</b>	<b>25 861</b>	<b>26 516</b>	<b>27 185</b>	<b>27 868</b>
Redevances Foyers	448	456	787	799	816	826	836	854	864	874
Autres Loyers	898	987	1 033	1 068	1 096	1 133	1 164	1 197	1 230	1 264
<b>Total des recettes locatives</b>	<b>22 022</b>	<b>23 164</b>	<b>24 574</b>	<b>25 482</b>	<b>26 262</b>	<b>27 180</b>	<b>27 861</b>	<b>28 567</b>	<b>29 279</b>	<b>30 006</b>
Production immobilisée	320	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Autres produits	114	74	101	101	101	101	101	101	101	101
Marges sur autres activités	104	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Produits financiers	200	150	150	150	150	150	150	150	150	150
<b>Produits Courants</b>	<b>22 760</b>	<b>23 708</b>	<b>25 145</b>	<b>26 053</b>	<b>26 833</b>	<b>27 751</b>	<b>28 432</b>	<b>29 138</b>	<b>29 850</b>	<b>30 577</b>
Annuités Patrimoine de référence	-8 089	-7 854	-7 891	-8 059	-8 015	-7 903	-7 826	-7 386	-7 242	-7 244
Effet des cessions et démolitions	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Annuités des travaux immobilisés identifiés	0	-416	-518	-525	-531	-537	-544	-550	-557	-563
Annuités des travaux immobilisés non identifiés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles	-190	-513	-1 421	-1 926	-2 125	-2 728	-2 981	-3 242	-3 500	-3 768
Annuités des renouvellements de composants	0	0	-66	-144	-224	-305	-387	-470	-554	-640
<b>Total des Annuités des emprunts locatifs</b>	<b>-8 279</b>	<b>-8 780</b>	<b>-9 893</b>	<b>-10 651</b>	<b>-10 892</b>	<b>-11 470</b>	<b>-11 735</b>	<b>-11 645</b>	<b>-11 850</b>	<b>-12 212</b>
<b>Solde après Annuités</b>	<b>14 481</b>	<b>14 928</b>	<b>15 252</b>	<b>15 402</b>	<b>15 941</b>	<b>16 281</b>	<b>16 697</b>	<b>17 493</b>	<b>18 000</b>	<b>18 365</b>
TFPB	-2 817	-2 877	-2 972	-3 058	-3 153	-3 229	-3 308	-3 401	-3 485	-3 578
<b>Solde après Annuités et TFPB</b>	<b>11 664</b>	<b>12 051</b>	<b>12 280</b>	<b>12 344</b>	<b>12 788</b>	<b>13 052</b>	<b>13 389</b>	<b>14 092</b>	<b>14 515</b>	<b>14 787</b>
Maintenance courante	-1 235	-1 290	-1 370	-1 430	-1 472	-1 542	-1 589	-1 637	-1 687	-1 738
Gros Entretien	-1 871	-1 790	-1 849	-2 083	-2 122	-2 154	-2 187	-2 226	-2 260	-2 294
<b>Total Maintenance du Parc (y-c Régie)</b>	<b>-3 106</b>	<b>-3 080</b>	<b>-3 219</b>	<b>-3 513</b>	<b>-3 594</b>	<b>-3 696</b>	<b>-3 776</b>	<b>-3 863</b>	<b>-3 947</b>	<b>-4 032</b>
<b>Solde après Annuités-TFPB-Maintenance</b>	<b>8 558</b>	<b>8 971</b>	<b>9 061</b>	<b>8 831</b>	<b>9 194</b>	<b>9 356</b>	<b>9 613</b>	<b>10 229</b>	<b>10 568</b>	<b>10 755</b>
Frais de personnel	-3 490	-3 563	-3 638	-3 715	-3 793	-3 872	-3 953	-4 037	-4 121	-4 208
Correction Régie Entretien	355	362	370	378	386	394	402	411	419	428
Frais de gestion	-1 900	-1 940	-1 981	-2 022	-1 956	-1 997	-2 039	-2 082	-2 126	-2 170
Charges non récupérées	-77	-64	-61	-63	-64	-66	-67	-69	-70	-72
Intérêts des autres emprunts	-125	-120	-114	-108	-102	-95	-88	-81	-73	-67
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts des impayés	-418	-440	-467	-484	-499	-516	-529	-543	-556	-570
<b>Autofinancement Courant</b>	<b>2 903</b>	<b>3 206</b>	<b>3 170</b>	<b>2 817</b>	<b>3 166</b>	<b>3 204</b>	<b>3 339</b>	<b>3 828</b>	<b>4 041</b>	<b>4 096</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-864	14	12	11	9	8	7	5	3	2
<b>Autofinancement Net HLM</b>	<b>2 039</b>	<b>3 220</b>	<b>3 182</b>	<b>2 828</b>	<b>3 175</b>	<b>3 212</b>	<b>3 346</b>	<b>3 833</b>	<b>4 044</b>	<b>4 098</b>
En % des loyers	9,26%	13,90%	12,95%	11,10%	12,09%	11,82%	12,01%	13,42%	13,81%	13,66%
<b>Patrimoine Locatif</b>	<b>5 419</b>	<b>5 495</b>	<b>5 715</b>	<b>5 840</b>	<b>5 888</b>	<b>6 043</b>	<b>6 098</b>	<b>6 153</b>	<b>6 208</b>	<b>6 263</b>
<b>Autofinancement Net Réel Exercice 2014</b>	<b>3 089</b>									

L'analyse produite par l'OPSOM fait apparaître un autofinancement net HLM prévisionnel supérieur à 10% sur la totalité de la période. L'autofinancement net réellement constaté pour l'exercice 2014, qui sert de référence, a été de 3 089 k€ et non 2 039 k€ tel que présenté dans le modèle en question. Ces données confirment le caractère prudent de l'exercice réalisé par l'organisme.

**La prévisionnelle de l'organisme acte ainsi un accroissement significatif du parc de l'organisme (+14,98% entre 2014 et 2023), avec un dépassement du cap des 6 000 logements à l'horizon 2018, sans dégradation de la rentabilité de la structure.**

### 7.5.5 TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Potentiel financier à la livraison - début exercice</b>	<b>14 347</b>	<b>12 456</b>	<b>10 407</b>	<b>8 128</b>	<b>472</b>	<b>7 351</b>	<b>7 693</b>	<b>8 225</b>	<b>9 198</b>	<b>10 335</b>
Autofinancement exploitation courant	2 903	3 206	3 169	2 816	3 168	3 201	3 338	3 828	4 041	4 096
Éléments exceptionnels d'autofinancement	-864	14	12	11	9	8	7	5	3	2
Affectation de la PGE	-150	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-23
Produits nets de cession des actifs	250	254	258	262	266	271	275	279	284	288
Fonds propres investis en locatif	-3 449	-5 183	-4 971	-2 392	-3 985	-2 671	-2 714	-2 757	-2 801	-2 846
Remboursement en capital des emprunts non locatifs	-185	-190	-196	-202	-208	-215	-222	-229	-237	-243
Autres variations du potentiel financier	-396	-130	-530	-130	-350	-230	-130	-130	-130	-130
<b>Potentiel financier à la livraison</b>	<b>12 456</b>	<b>10 407</b>	<b>8 128</b>	<b>8 472</b>	<b>7 351</b>	<b>7 693</b>	<b>8 225</b>	<b>9 198</b>	<b>10 335</b>	<b>11 479</b>
En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Potentiel financier à la livraison</b>	<b>12 456</b>	<b>10 407</b>	<b>8 128</b>	<b>8 472</b>	<b>7 351</b>	<b>7 693</b>	<b>8 225</b>	<b>9 198</b>	<b>10 335</b>	<b>11 479</b>
PGE	1 200	1 220	1 241	1 262	1 284	1 306	1 328	1 350	1 373	1 397
Dépôts de garantie des locataires	1 368	1 448	1 498	1 515	1 573	1 593	1 613	1 634	1 655	1 676
<b>FRG LT à la livraison</b>	<b>15 024</b>	<b>13 075</b>	<b>10 867</b>	<b>11 249</b>	<b>10 208</b>	<b>10 592</b>	<b>11 166</b>	<b>12 182</b>	<b>13 363</b>	<b>14 552</b>

Le fonds de roulement prévisionnel calculé par l'organisme pour l'exercice 2014 dans son modèle est inférieur au réel constaté (16 386 k€). Dès lors, au regard des hypothèses prises en compte, les résultats obtenus devraient être plus importants que prévus.

La prévisionnelle de l'OPSOM acte ainsi :

- une érosion du potentiel financier de l'organisme jusqu'en 2018 puis un redressement par la suite,
- des produits de cession qui restent stables sur la durée (269 k€ en moyenne par an),
- une ponction des fonds propres de l'office importante jusqu'en 2018 (3 996 k€ en moyenne par an entre 2014 et 2018).

### 7.5.6 CONCLUSION

**La prévisionnelle de l'OPSOM apparaît sérieuse et prudente. Elle acte un accroissement important du patrimoine de l'organisme entre 2014 et 2023 (+14,98%) sans détérioration de sa rentabilité et des principaux ratios financiers. Dans ce modèle, le potentiel financier de l'office est mis à contribution jusqu'en 2018 puis connaît un redressement les exercices suivants.**

**Au sujet des opérations de réhabilitation à réaliser, celles-ci ne sont pas identifiées après 2016, mais les ressources financières prévisionnelles nécessaires ont été intégrées dans le modèle.**

**L'élaboration du nouveau PSP engagé par l'organisme pour la période 2015-2020 devra affiner cette question et la prévisionnelle être actualisée en conséquence.**



## 7.6 GESTION DES IMPAYES DE LOYERS

LIBELLES	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Part des règlements de loyers par prélèvement en % des loyers	51,91	54,91	55,38
Part des règlements de loyers par prélèvement en % des locataires	49,96	50,7	51,77
Nombre de dossiers impayés pour lesquels la CAF a été saisie	235	163	152
Nombre de dossiers impayés pour lesquels le FSL a été saisi	70	48	79
Nombre d'accords de paiement signés année N	971	1 104	1 292
Nombre d'accords de paiement signés en cours au 31/12 de l'année N	1 744	1 778	1 595
Nombre de dossiers impayés pour lesquels une injonction de payer a été requise auprès du juge par l'organisme	21	8	69
Nombre de dossiers impayés pour lesquels une injonction de payer a été prononcée par le juge	21	8	65
Procédures de résiliation de bail avec mise en œuvre de la clause résolutoire : nombre de commandement payé signifié par huissier	154	145	169
Procédures de résiliation de bail : nombre d'assignations suite à commandement de payer	65	67	92
Procédures de résiliation de bail : autres assignations	6	2	1
Nombre d'expulsions prononcées par le juge	77	84	70
Nombre de protocoles « Borloo » signés	1	3	0
Nombre de protocoles « Borloo » respectés et ayant donné lieu à signature d'un nouveau bail	1	2	1
Nombre de commandement de quitter les lieux signifié par huissier	33	41	66
Nombre de départs suite au commandement de quitter les lieux, hors expulsion	5	7	4
Nombre d'expulsions effectives sans concours de la force publique	4	7	10
Nombre de recours à la force publique demandés	21	29	41
Nombre d'expulsions effectives avec concours de la force publique	4	4	5
Nombre de procédures de rétablissement personnel ayant abouties	31	39	40
Critères utilisés pour passer une créance en perte exceptionnelle :	Un effacement de créance peut être demandé à titre exceptionnel quand le montage financier pour solder la dette locative et rétablir le locataire dans ses droits (signature nouveau bail) ne permet pas de solder la totalité de la dette. Dans ce cas, l'OPSOM consent à abandonner une partie de sa créance (seuil maxi en général 1 500€).		

## 7.7 NOTE PGE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

# Note sur la provision pour gros entretien (PGE) dans le secteur du Logement Social

### Rappels

#### Les textes comptables « généraux »

##### Plan comptable général

###### Art. 214-9

« ... Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taxes ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisés dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien pour prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sans même de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2.

Le méthode de comptabilisation par composants de gros entretiens ou de grandes révisions, évite la constatation de provisions pour gros entretiens ou de grandes révisions. »

###### Art. 213-20

« Les coûts (y compris) de remplacement ou de renouvellement d'un composant ou d'un élément d'une immobilisation corporelle doivent être comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charge.

Un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit être ultérieurement si les conditions de comptabilisation prévues aux articles 212-1, 212-2 et 214-9 sont réunies, y compris pour les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Si nécessaire, le coût estimé des dépenses d'entretien faisant l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretiens ou grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charge. »

##### Mémento comptable 2015 Francis Lefebvre (§ 1515)

Selon le PCG (art. 214-9), les dépenses de gros entretien et de grandes visites (dépenses de 2<sup>e</sup> catégorie) peuvent être constatées, au choix de l'entreprise :

- soit sous forme de **provisions** pour gros entretien et grandes visites,

- soit sous forme de **composants** (même si elles n'ont pas été identifiées dès l'origine, mais ultérieurement lors de la dépense) ; il s'agit de la méthode préférentielle.

Le traitement doit être identique pour toutes les immobilisations (voir CU CNC n° 2003-E, § 4).

### I. Nature des dépenses pouvant faire l'objet d'une provision pour gros entretien et grandes visites

Les dépenses concernées par ces provisions de gros entretien et de grandes visites (dépenses dites « de 2<sup>e</sup> catégorie ») sont les dépenses d'entretien (PCG, art. 214-2 et voir CNC n° 2000-01, § 3.10) :

- s'inscrivant dans un programme pluriannuel en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité ;

Par « programme pluriannuel », il convient d'entendre, à notre avis, la planification de travaux ponctuels, en principe dès l'acquisition du bien, à l'issue d'une période définie sur plusieurs années.

- et qui ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations (par exemple, révisions d'avions pour motif de sécurité) et d'y apporter un entretien (par exemple, carénage de la coque des navires) sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

En revanche, n'entrant pas dans la catégorie des dépenses de gros entretien et de grandes réparations (et ne peuvent donc faire l'objet de telles provisions), les dépenses planifiées suivantes :

- les dépenses ayant pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie (qui ont le caractère d'immobilisations) ;
- les remplacements de composants (qui ont le caractère d'immobilisations).

### II. Exemples de provisions pour gros entretien et grandes visites

- ravalement d'un immeuble (pour plus de détails sur les provisions concernant les immeubles, voir ci-après V. Cas particulier des SA d'ILM) ;

- révisions d'avions pour motif de sécurité ;

- carénage de la coque des navires (BOI-BIC-PROCV-30-20-40 n° 130) ;

- révisions triennale des wagons imposée par la SNCF (CE 8 juillet 1987, n° 49158 repris dans la BOI-BIC-PROCV-30-20-40 n° 180) ;

- remise en état des fours (industries du verre) ;

- arrêts périodique et révision générale dans certaines industries lourdes, telles que la chimie, la sidérurgie, le pétrole ;

- remise en état des semi-remorques frigorifiques (Arrêté du 20 juillet 1998 fixant les conditions techniques et hygiéniques applicables au transport des aliments, art. 48 et 49) ;

- contrôle des citernes hydrocarbures (Arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2001 relatif au transport des marchandises dangereuses, art. 49).

### III. Comptabilisation

Si l'entreprise choisit de comptabiliser ses dépenses de gros entretien et de grandes visites sous forme de provisions (et non sous forme de composants), la provision doit être constatée dans le compte 1572 « Provision pour gros entretien ou grandes réparations » à la clôture de l'exercice. En effet, les conditions de constitution d'un passif sont remplies :

**a. Existence d'une obligation à la clôture de l'exercice** Une entreprise peut, du fait de la loi, de règlements ou de pratiques constantes de l'entreprise en la matière (obligation implicite), devoir effectuer des dépenses de gros entretien ou de grandes visites (pour des exemples, voir ci-avant II) ;

**b. Sortie de ressources** Si un composant avait été identifié à l'origine au titre du gros entretien, l'obligation de réparer serait « couverte » par cet actif et ne donnerait donc pas lieu à provision (son amortissement étant effectué au rythme de la dégradation). En revanche, dès lors que l'entreprise choisit de ne pas retenir l'approche par composants, l'obligation n'est pas couverte et une provision est nécessaire pour couvrir la sortie de ressources future (amortissement de la quote-part du prix d'acquisition correspondant au composant non identifié est effectué au rythme de la structure et donc plus lentement que la dégradation).

c. **Evaluation de la provision** La probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé de l'installation. En conséquence, si l'entreprise choisit de comptabiliser ses dépenses de gros entretien et de grandes visites sous forme de provisions pour gros entretien et grandes visites (et non sous forme de composants) la provision doit être constituée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé (Avis CNC n° 2000-01, § 5.10).

La constitution linéaire de la provision, préconisée par l'avis du CNC, n'avait pour seul objectif que de refléter l'usage passé qui, en général, se mesure au temps qui passe. Si l'usage passé se mesure en fonction d'unités d'œuvre, la provision devrait, à notre avis, être constituée au rythme de consommation de ces unités d'œuvre. Par exemple, dans le cas des grandes révisions pour un avion programmées en fonction d'un nombre d'heures de vol, la provision devrait être calculée en fonction des heures de vol déjà effectuées.

#### Remarques

Si l'entreprise opte pour la comptabilisation de provisions (et non pour l'approche par composants) :

**1. Bien acquis neuf** La provision pour gros entretien et grandes visites doit être constituée dès l'acquisition du bien et répartie jusqu'à la date des travaux.

**2. Bien acquis usagé** Si le bien acquis n'est pas neuf et que son prix reflète déjà l'obligation de l'entreprise d'encourir à l'avenir des dépenses qui seront nécessaires pour mettre l'actif en condition de fonctionnement (prix réduit pour tenir compte des futures dépenses), la provision devrait, à notre avis, être constituée lors de l'acquisition et déterminée en tenant compte de l'usage antérieur à son acquisition ; cette provision aurait, à notre avis, pour contrepartie une augmentation du coût d'entrée de ce bien et non pas une charge. Cette position est identique à celle prise en matière de coûts de démantèlement et de remise en état.

**3. Parc d'immobilisation** Les entreprises gérant un parc d'immobilisations doivent provisionner ces dépenses même si, globalement, elles ont un caractère constant et donc courant. En effet, c'est l'obligation de l'entreprise liée à l'usage passé de chaque bien qui est à l'origine de la constitution de la provision (Bull. CNCC n° 125, mars 2002, EC 2001-81-8, p. 108 a.).

**4. Entreprises appartenant à un secteur spécifique** (SA d'HLM par exemple) Elles ne peuvent plus appliquer leurs dispositions sectorielles pour constituer leurs provisions pour gros entretien et grandes visites et doivent appliquer les principes généraux ci-avant résultant du règlement CRC n° 2000-06 (réponse de la Chancellerie publiée dans le Bull. CNCC n° 125, mars 2002, p. 6 s. « Application du règlement CRC n° 2002-06 » sur les passifs aux sociétés HLM).

c. excéder par leur nature et leur importance les travaux courants d'entretien et de réparation et représenter une charge excessive pour un seul exercice (CE 24 juillet 1981, n° 17974 ; CE 8 juillet 1987, n° 49158 et BOI-BIC-PROV-30-20-40 n° 130) ;

d. être définies avec précision à la clôture de l'exercice, ce qui suppose une programmation détaillée des travaux à entreprendre assortie d'une estimation précise de leur coût (BOI-BIC-PROV-30-20-40 n° 140 et CE 1<sup>er</sup> juillet 1985, n° 49711) ;

- sur la programmation détaillée, le Conseil d'Etat considère que l'absence de programmation et de calendrier de travaux ne constitue pas un obstacle à la constitution de provisions, dès lors que les travaux sont effectués dans un délai raisonnable et qu'il est établi que l'état de l'immobilisation à la clôture rendait les travaux nécessaires (CE 27 juillet 2005, n° 259069 et 259678 ; CAA Marseille 9 janvier 2007, n° 04-8) ;

- sur la situation précise, il a été jugé que la provision constituée pour faire face à des travaux de gros entretien ayant fait l'objet de multiples devis modifiés n'est pas déductible, son montant ne pouvant être évalué avec précision (CAA Nancy 4 avril 2002, n° 97-1540).

En revanche, une société détermine avec une précision suffisante les provisions pour faire face au remplacement périodique de certaines pièces de machines en établissant pour chacune d'elles une fiche de calcul individuelle mentionnant notamment ses conditions d'utilisation, le délai ou terme duquel elle doit être changée compte tenu des usages habituellement pratiqués, l'estimation de son coût ainsi que le rapport entre la valeur totale du bien et le coût de la pièce (C3 Dijon 31 décembre 2002, n° 01-3421).

#### IV. Exemples

**Exemple 1 Vérification du bon état de fonctionnement des installations** Une compagnie aérienne est tenue, de par la loi, de procéder à la révision de ses avions une fois tous les trois ans. Elle acquiert début février 2004 un nouvel appareil.

Les dépenses sont effectuées dans le cadre d'un programme pluriannuel de réparation et ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie.

Une provision doit être constituée si l'approche par composants n'a pas été retenue par l'entreprise (PCG, art. 214-9). En effet, il existe une obligation légale de réviser les avions tous les trois ans.

**Exemple 2 Caractère constant des travaux de gros entretien** Une société immobilière détient des immeubles de placement. Elle réalise à intervalles réguliers des travaux importants sur ses immeubles, tels que les ravalements, les contrôles des réseaux d'eaux, etc. Globalement, le flux annuel de ces travaux, tous immeubles confondus, est constant d'une année à l'autre.

Une provision doit être constituée si l'approche par composants n'a pas été retenue par l'entreprise (PCG, art. 214-9). En effet, la pratique de l'entreprise étant de réaliser des travaux importants de vérification du bon état de fonctionnement des immeubles qu'elle détient et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie, selon des programmes pluriannuels, elle a par conséquent une obligation implicite d'effectuer des travaux dès l'acquisition de l'immeuble.

#### V. Cas particulier des organismes de logement social

(SA, fondations et coopératives d'HLM, offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce et sociétés d'économie mixte immobilières de logement) Le CNC a précisé les points suivants (Avis CNC n° 2004-11 du 23 juin 2004, § 5) :

- lorsque les organismes de logement social optent pour la méthode de comptabilisation des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci ne peuvent plus être constituées de manière forfaitaire mais doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels ;

En effet, selon le bulletin CNCC (n° 125, mars 2002, EC 2001-34, p. 117 s.), le simple respect des règles mécaniques de dotation et de reprise de provision à hauteur du pourcentage prévue par le Code de la construction n'est pas un critère suffisant pour constituer des provisions pour grosses réparations. Celles-ci doivent être étayées par une estimation des besoins d'intervention sur le patrimoine.

Sur ce point, la Fédération Nationale des SA d'HLM a engagé ses adhérents à généraliser l'élaboration des « plans de patrimoine » consistant en une estimation programmée et chiffrée des interventions à réaliser, fondée sur un diagnostic technique de l'état du patrimoine.

- les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien en application de lois, règlements, ou pratiques de l'organisme, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation. Tel est le cas généralement des contrats d'entretien ;

En effet, selon le bulletin CNCC précité, les dépenses anticipées par voie de provision doivent se limiter aux dépenses de gros entretien (travaux programmables destinés au maintien ou à la remise à neuf d'éléments non essentiels d'un immeuble, détériorés par l'usage).

Elles ne peuvent inclure des grosses réparations ayant pour objet de remplacer une partie substantielle des immobilisations (toitures, ascenseurs, chaudières, etc.) et qui in fine doivent être immobilisées.

- la note de présentation de l'avis CNC précité (Annexe B) fournit, à titre indicatif, une liste des travaux de gros entretien pouvant donner lieu à une provision : entretien des couvertures et traitement des charpentes, descentes d'eaux usées et pluviales, peinture, traitement et nettoyage des façades (hors tavalement avec amélioration), réparation des menuiseries, peinture des parties communes et menuiseries, entretien des aménagements extérieurs, curage des égouts, élagage.

La CNCC précise que, dès lors qu'aucune provision pour gros entretien n'a par ailleurs été constituée, il est nécessaire d'identifier un composant « gros entretien », quand bien même le plan comptable spécifique à ces organismes ne prévoit pas de numéro de compte pour ce type de composant. Elle recommande l'utilisation du sous-compte de composant pour les bâtiments 2131118 « autres » (Bail, CNCC n° 158, juin 2010, EC 2010-18, p. 488 s.).

#### **Les textes spécifiques au Logement Social (avant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015)**

A compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2005, un avenant (en date du 18 décembre 2007) aux Instructions Comptables applicables aux organismes de Logement Social (jusqu'au 31 décembre 2014), précisait les modalités de constitution de la PGE (qui se substituait à la provision pour grosses réparations [PGR]) :

#### **1572 Provisions pour gros entretien :**

Conformément à l'article 311-2 (alinéas 3 et 4) du règlement du Comité de réglementation comptable n° 99-03 :

*« Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou pratiques constantes de l'entreprise doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constituée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisations de l'article 311-1. La méthode de comptabilisation par composant de gros entretien ou de grandes révisions exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions ».*

L'avis n° 2004-11 du CNC précise au paragraphe 5 « Provisions pour gros entretien ou grandes révisions » que :

*« Les organismes de logement social ont donc le choix pour comptabiliser leurs dépenses d'entretien entre les deux méthodes. Pour les organismes de logement social qui optent pour la méthode de comptabilisation des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci ne peuvent plus être constituées de manière forfaitaire, mais doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.*

*Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien en application de lois, règlements, ou pratiques de l'organisme, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation. Tel est généralement le cas des contrats d'entretien ».*

Les provisions pour dépenses de gros entretien, engagées en application de lois, règlements ou pratiques courantes de l'organisme, doivent donc être justifiées par un plan pluriannuel d'entretien.

Le Conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (PGE) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

En fonction de la politique d'entretien décidée par l'organisme, le montant de la PGE correspondra au niveau des dépenses de gros entretien prévues pour les deux à cinq prochaines années du plan établi dans les conditions pré-citées. Ce plan pluriannuel doit être tenu à la disposition des autorités de contrôle.

Ce plan est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la PGE est ajusté en conséquence par la constatation :

- d'une nouvelle dotation en cas de travaux supplémentaires (par le débit du compte 68157) ;
- d'une reprise de provision pour les montant utilisés (par la contrepartie du crédit du compte 78157) ;
- d'une reprise en cas de provision devenue sans objet, par crédit du compte 78157 et en indiquant le montant de cette reprise dans l'annexe légale et dans l'annexe réglementaire HLM (tableau des provisions).

L'annexe des provisions (Annexe 5 – tableau 7) et la partie littéraire de l'annexe devront indiquer cette ventilation des reprises au compte 78157.

Pour l'indication des travaux concernés, il convient de se rapporter au tableau « Liste indicative de classement des travaux » figurant en annexe du présent avenant.

Même si elles sont enregistrées sur le compte 6152 « Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers », les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien ou aux remises en état des logements n'entrent pas dans l'assiette de la PGE (cf. commentaire du compte 6152).

A titre exceptionnel, les dépenses futures de remise en état des logements occupés, ou de ceux vacants dans un immeuble à taux de rotation supérieur au taux de rotation moyen de l'organisme peuvent faire l'objet d'une provision pour gros entretien à condition d'être inscrites au plan pluriannuel d'entretien. Le compte 1572 ne peut présenter un solde débiteur.

#### 68157 Dotations à la provision pour gros entretien

Ce compte enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1572 « Provision pour gros entretien »). Les dotations aux provisions pour gros entretien sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien, conformément aux principes exposés au compte 1572. La dotation annuelle au compte de provision pour gros entretien est décidée par le Conseil d'Administration.

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions (pour gros entretien) est la suivante, selon l'annexe B de la note de présentation de l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la Comptabilité sur les composants et PGE :

- travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes,
- travaux d'entretien des descentes d'eau usées et pluviales,
- travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage, (hors ravalement avec amélioration),
- travaux de réparation des menuiseries,
- travaux de peinture des parties communes et menuiseries,
- travaux de remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires et, pour ce qui relève des remises en état des logements, seules les remises en état futures, identifiées au-delà du rythme normal correspondant au taux de rotation, pourront faire l'objet d'une provision),
- travaux d'entretien des aménagements extérieurs,
- travaux d'entretien important des équipements : sur ascenseurs, chaudières, électricité...
- curage des égouts,
- travaux d'égoutage, etc...

Cf. l'annexe « Liste indicative de classement des travaux » du présent avenant.

**Les textes spécifiques au Logement Social (après le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015)**

*Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation*

Les dépenses de gros entretien qui interviennent à l'occasion de programmes de réhabilitation ont par définition pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Elles ne se traduisent ni par une augmentation du coût de la structure ou des composants, ni par le remplacement de composants.

Elles sont donc comptabilisées en charges et sont provisionnées si les conditions rappelées au § 3 de la Section 2 (*Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions*) sont remplies.

**3.2° Principes**

Conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées :

- soit selon l'approche par composants (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses) ;
- soit sous forme de provision pour gros entretien ou grandes révisions.

Avis n° 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence (§4-2) :

*« La comptabilisation de provisions pour grosses réparations concernant les dépenses relevant de la méthode d'évaluation (i.e. les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions) est obligatoire pour toutes les entreprises à compter du 1er janvier 2003 et maximum après le 1er janvier 2005, sauf si l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants. »*

Les organismes de logement social ont donc eu le choix pour comptabiliser leurs dépenses d'entretien entre les deux méthodes.

Pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.



L'obligation d'entretien peut résulter de la loi, de règlements ou être implicite du fait de pratiques constantes de l'entité en la matière.

### 3.3<sup>a</sup>. Application pratique

En application des règles de droit commun et compte tenu de la pratique en vigueur dans les organismes de logement social, les conditions suivantes doivent être réunies pour justifier la comptabilisation des provisions pour gros entretien (lorsque l'entité a choisi de ne pas comptabiliser des composants de gros entretien).

#### a) Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grosses réparations en application de loi, règlements ou pratiques constantes de l'entité

Les organismes ont, comme tout bailleur, l'obligation générale d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, ainsi que l'obligation légale d'établir un Plan Stratégique de Patrimoine (art. L.411-9 du CCH) 4. Sa composition et son niveau de détail ne sont cependant pas fixés par la loi.

L'entité doit donc attester d'une pratique bien établie en matière de gros entretien (cette pratique peut d'ailleurs être formalisée dans le PSP), consistant à programmer des opérations importantes de vérification de l'état du patrimoine et de gros entretien. Quelques opérations isolées de gros-entretien, même importantes, ne faisant pas l'objet d'une programmation, ne rentrent pas dans le champ de l'article 214-9 du Plan comptable général.

#### b) Nature et identification des dépenses

Les dépenses doivent viser à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie. Il convient de les distinguer des dépenses d'entretien courant (non susceptibles d'être provisionnées).

A ce titre les travaux de gros-entretien programmés doivent représenter une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessaire par l'usage courant de l'immeuble.

A ce titre, les travaux d'entretien qui interviennent avec une régularité qui permet d'en estimer le coût global sur plusieurs années, mais pas d'en programmer la réalisation par avance ne sont pas provisionnables.

#### Exemples (cf Annexe 4) :

- travaux présumés dans le champ de la provision pour gros-entretien :
  - ravalement de façade, sans amélioration (nettoyage et peinture) ;
  - peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings...)
- travaux présumés non provisionnables :
  - réfection isolée des convecteurs de chauffage individuel (sans amélioration) suite au départ du locataire ou suite à incident ;
  - travaux de remise en état engagés à la suite du départ d'un locataire, car l'événement déclencheur des travaux (le départ du locataire) n'est généralement pas prévisible dans une perspective pluriannuelle ;
  - dépenses liées à des contrats d'entretien, en raison de leur caractère habituellement récurrent.

#### c) Formalisation de programmes pluriannuels par immeuble

Les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, immeuble par immeuble. Ce programme peut être une composante du PSP, mais doit composer trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant.

La provision doit être constituée par immeuble. En effet, c'est l'obligation implicite d'entretien de l'entité liée à l'usage passé de chaque immeuble qui est à l'origine de la provision.

Même si les dépenses sont fréquemment mutualisées à l'échelle d'un parc, la provision ne peut être établie de manière mutualisée.

L'Annexe 3 fournit l'arbre de décision permettant de déterminer, selon la nature des dépenses d'amélioration, d'entretien et de maintien du potentiel du parc immobilier, la classification charge/immobilisations d'une part, et l'éligibilité des dépenses d'entretien à la provision pour gros entretien d'autre part.

L'Annexe 4 établit, au regard des critères de décision définies en Annexe 3 et à titre purement indicatif, une analyse présumée des dépenses les plus susceptibles d'être provisionnées.

#### **3-4° Modalités de calcul**

À la date de clôture, la probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé des éléments du patrimoine objet du programme pluriannuel d'entretien. En conséquence, un passif doit être constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé.

Lorsque pour une immobilisation donnée, les dépenses futures de gros entretien ne sont pas programmées dès la mise en service de l'immeuble ou dès la réalisation du programme de gros entretiens précédent, aucune provision n'est constatée dans un premier temps pour l'immobilisation concernée.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée (cf exemple ci-dessous).

Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constatée à ce titre.

#### **Notre analyse**

##### **La doctrine Grant Thornton (avant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015)**

Compte tenu des termes des Instructions Comptables (et de leurs avenants) applicables aux OLS et de ceux issus des textes généraux, relatifs à la « PGE », le cabinet Grant Thornton a systématiquement recommandé à ses clients Organismes de Logement Social (OPH et ESH) de constituer (sous réserve de respecter les conditions d'une telle provision) une PGE selon les modalités de calcul suivantes :

- Les OLS doivent appliquer les principes généraux résultant du règlement CRC n° 2000-06 ;
- Le montant de la PGE correspond au niveau des dépenses de gros entretien prévues pour les 2 à 5 (selon la « profondeur » du plan pluriannuel d'entretien arrêté par le CA – une PGE sur 3 ans semblant souhaitable en termes de maîtrise des dépenses à engager) prochaines années dudit plan ;
- Lorsque pour une immobilisation donnée, les dépenses futures de gros entretien ne sont pas programmées dès la mise en service de l'immeuble ou dès la réalisation du programme de gros entretiens précédent, aucune provision n'est constatée dans un premier temps pour l'immobilisation concernée ;
- La provision n'est alors constatée qu'à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel ;

- Le passif correspondant devant être constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé et en l'absence d'indications précises sur l'antériorité des dépenses réalisées précédemment et devant faire l'objet de la PGE considérée au 31/12/N selon le plan pluriannuel existant, la PGE est calculée de la façon suivante :
  - Si plan de 3 ans par exemple : 100 % pour dépenses N+1, 66,2/3% pour dépenses N+2 et 33,1/3% pour dépenses N+3
  - Si plan de 5 ans par exemple : 100 % pour dépenses N+1, 80 % pour dépenses N+2, 60 % pour dépenses N+3, 40 % pour dépenses N+4 et 20 % pour dépenses N+5

· Nous notons que :

- Ces modalités sont appliquées par de nombreux OLS, hors la clientèle de Grant Thornton ;
- La plupart des clients de Grant Thornton ont fait l'objet de contrôles MILLOS depuis l'application du dernier avenant aux « Instructions Comptables HLM » (comptes clos le 31/12/2005) et ces modalités n'ont, jusqu'alors, jamais fait l'objet d'observations de la part de la MILLOS ;
- Les modalités désormais applicables selon les termes du règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 :
  - Nous semblent proches de celles recommandées par Grant Thornton (« lissage » de la provision) ;
  - Indifférent (ou ne confirment pas) la constitution d'une PGE à hauteur de 100 % des dépenses à engager sur la durée du plan pluriannuel.

#### **La doctrine Grant Thornton (après le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015)**

Notre doctrine n'est pas encore totalement arrêtée à ce jour, mais elle tiendra bien entendu compte des termes du règlement n°2015-04 de l'ANC.

Elle tiendra également compte des termes des échanges qui ne manqueront pas d'intervenir au sein du groupe de travail HLM/CH de la CNCC (Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes).

#### **Conclusions**

Le règlement n°2015-04 de l'ANC apporte les précisions nécessaires au calcul de la PGE.

Dans le cadre de la réglementation comptable applicable aux organismes de Logement Social jusqu'au 31 décembre 2014, les modalités de calcul n'étaient pas aussi précises et laissent une marge d'appréciation aux OLS : la méthode retenue par l'OPDSOM nous semble conforme aux termes de la réglementation existante à la date de clôture des exercices passés (jusqu'au 31/12/2014) et, en tout état de cause, pas moins « juste » que de provisionner 100 % des dépenses totales du plan pluriannuel.

## 7.8 OPERATION « AILLY-SUR-NOYE »

### BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2009

### DELIBERATION

#### **N° 4 - OBJET : AILLY SUR NOYE - ENGAGEMENT D'OPERATIONS**

La mairie d'Ailly sur Noye, s'est rapprochée des services de l'OPSOM, afin de l'aider à concrétiser l'installation d'un cabinet médical, regroupant 4 médecins, kinésithérapeutes, sur sa commune.

L'ensemble immobilier identifié pour réaliser cette opération, est actuellement propriété de la commune. Il pourrait être cédé à l'OPSOM en cas d'engagement à réaliser ce projet.

La propriété est bâtie sur les parcelles AI 12 et 201, à l'angle des rues de la Tannerie et Sadi Carnot.

Le bâtiment existant permet, après redistribution intérieure et travaux divers d'aménagement, d'accueillir l'ensemble des services souhaités par les 4 médecins, moyennant toutefois une extension en rez-de-chaussée sur sa façade arrière.

Cette configuration laisse libre de toute occupation le second niveau, qui pourrait occuper deux logements.

Le montage technique et financier de cette opération, en ce qui concerne le cabinet médical, pourrait se réaliser sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

L'ensemble des dépenses liées au cabinet médical, majorées des honoraires relatifs au travail réalisés par l'OPSOM, serait ainsi totalement pris en charge par l'association de médecins.

Par ailleurs, sur le terrain restant libre d'occupation après démolition des remises existantes, il est possible d'envisager la réalisation de 3 à 4 logements individuels, selon les typologies envisagées.

Ceci permettrait ainsi à notre organisme de répondre à la demande encore importante de logements sur le secteur d'Ailly sur Noye.

C'est pourquoi,

#### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPSOM**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,  
Vu le Code des Marchés Publics,

#### **DELIBERE**

**Article 1 :** La réalisation d'une nouvelle opération de production de logements liée à la réalisation d'un cabinet médical, telle qu'exposée ci-avant, sur la commune d'AILLY SUR NOYE est décidée.

**Article 2 :** M. le Directeur Général est autorisé à procéder au choix du ou des maîtres d'ouvrages, de la ou des missions d'Ordonnancement Pilotage et Coordination, du ou des contrôleurs techniques et du ou des coordinateurs Sécurité et Prévention de la santé pour cette opération.

**Article 3 :** M. le Directeur Général est autorisé à solliciter les financements nécessaires à la réalisation de cette opération (PLUS, PLAI, PLS ou Prêt bancaire) ainsi que les subventions auprès du Conseil Régional, du Conseil Général et du Collecteur 1% pour ce programme.

Le Président de l'OPSOM atteste que la présente délibération a été adoptée par le Bureau du Conseil d'Administration dudit établissement public, lors de sa séance du 11 septembre 2009.

Le Président,  




**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2009**

La séance est ouverte à 14 heures 30, sous la présidence de Monsieur Daniel LEROY, Président.

**SONT PRESENTS**

M.	Christian	MANABLE Vice -Président
M.	Claude	CHAIDRON, Administrateur
M.	Claude	MARTINVAL, Administrateur
Melle	Marie-Claude	LAGNY, Administrateur
M.	Thierry	VANSEVENANT, Administrateur
M.	Jean	VILLARD, Administrateur

**ASSISTENT A LA SEANCE :**

M.	David	QUENT, Directeur Général
Mme	Isabelle	GOMEL, Assistante de Direction

36, RUE DU GÉNÉRAL IECLERC - BP 70593 - 80006 AMIENS CEDIX 1  
Tél 03 22 53 76 01 • Fax 03 22 53 76 01 • Email [contact@opsom.org](mailto:contact@opsom.org)  
SIRET : 299 245 084 00011

[www.opsom.org](http://www.opsom.org)



Opérations d'ACQUISITION AMBULATOIRES

OPSOM  
N°17 sur N°18 (Logements + autres)

08/11/2010

PREX DE REVENUS - PLAN DE FINANCEMENT

Titre de crédit de l'opération	Mont. HT	TVA	Mont. TTC à 5,50%	Mont. TTC à 10,40%
<b>Préfin. Travaux de Travaux</b>				
Jeûne de jeûne	240 000,00 €	47 040,00 €	287 040,00 €	340 000,00 €
Frais de notation	10 000,00 €	5,00 €	10 005,00 €	10 000,00 €
Versement (L&C&E)		3,00 €	3,00 €	3,00 €
Investissement	11 000,00 €	2 090,00 €	13 090,00 €	13 150,00 €
Équipement de base	1 000,00 €	200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €
Équipement	2 000,00 €	400,00 €	2 400,00 €	2 400,00 €
Installation		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres dépenses	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres dépenses	20 000,00 €	4 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €
<b>Total</b>	<b>260 000,00 €</b>	<b>57 130,00 €</b>	<b>317 130,00 €</b>	<b>318 950,00 €</b>
<b>Crédits de Travaux</b>				
270,00 € Travaux de base	224 400,00 €	41 640,00 €	266 040,00 €	270 000,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
280,00 € Travaux de finition	170 000,00 €	30 220,00 €	200 220,00 €	210 000,00 €
<b>Total</b>	<b>394 400,00 €</b>	<b>71 860,00 €</b>	<b>466 260,00 €</b>	<b>480 000,00 €</b>
<b>Autres</b>				
Autres dépenses (220)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (230)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (240)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (250)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (260)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (270)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Autres dépenses (280)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
<b>Total</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>12 000,00 €</b>	<b>72 000,00 €</b>	<b>72 000,00 €</b>
<b>Préfin. de travaux de bâtiment</b>	<b>400 000,00 €</b>	<b>79 140,00 €</b>	<b>479 140,00 €</b>	<b>490 950,00 €</b>
<b>Autres, autres</b>	<b>10 000,00 €</b>	<b>2 000,00 €</b>	<b>12 000,00 €</b>	<b>12 000,00 €</b>
<b>PREX DE REVENUS TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>410 000,00 €</b>	<b>81 140,00 €</b>	<b>491 140,00 €</b>	<b>502 950,00 €</b>

Titre de crédit de l'opération	Mont. HT	TVA	Mont. TTC à 5,50%	Mont. TTC à 10,40%
<b>Préfin. Travaux de Travaux</b>				
<b>Crédits de Travaux</b>				
<b>Autres</b>				
<b>PREX DE REVENUS TOTAL DE L'OPERATION</b>				



Département d'ACQUISITION AMBULATOIRE

OPSON  
-city sur veys (submer)

09/1/2010

PREX DE REVENU - PLAN DE FINANCEMENT

Pris de revient de l'opération	Prix HT	TVA	Prix TTC à 5,50%	Prix TTC à 19,60%
<b>Charges Spécifiques au Immobilier</b>				
vente de propriété	120 000,00 €	23 500,00 €	143 500,00 €	143 000,00 €
fraies de notaire	8 400,00 €	0,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €
travaux	5 000,00 €	880,00 €	5 880,00 €	5 880,00 €
réseaux enterrés	1 270,00 €	250,00 €	1 520,00 €	1 520,00 €
remises	3 780,00 €	740,00 €	4 520,00 €	4 520,00 €
révision		0,00 €	0,00 €	0,00 €
SD	38 880,00 €	7 618,57 €	46 498,57 €	42 244,87 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>176 260,00 €</b>	<b>32 988,57 €</b>	<b>209 248,57 €</b>	<b>184 244,87 €</b>
<b>Travaux de bâtiment</b>				
valeur bâtiment	314 404,77 €	61 423,73 €	375 828,50 €	375 699,90 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>314 404,77 €</b>	<b>61 423,73 €</b>	<b>375 828,50 €</b>	<b>375 699,90 €</b>
<b>Services</b>				
honoraires d'œuvre (75%)	26 271,66 €	5 119,14 €	31 390,80 €	28 420,00 €
contrôle technique (2%)	7 000,00 €	1 370,00 €	8 370,00 €	8 370,00 €
coordination SPS (15%)	5 000,00 €	1 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
Productions immobilières	7 000,00 €	1 370,00 €	8 370,00 €	8 370,00 €
généraliste	1 180,00 €	230,00 €	1 410,00 €	1 410,00 €
subvention	1 180,00 €	230,00 €	1 410,00 €	1 410,00 €
services SD	4 320,00 €	840,00 €	5 160,00 €	5 000,00 €
<b>Total</b>	<b>50 151,66 €</b>	<b>10 219,14 €</b>	<b>60 370,80 €</b>	<b>57 640,00 €</b>
<b>Prix de revient de bâtiment</b>	<b>340 080,00 €</b>	<b>64 242,87 €</b>	<b>404 322,87 €</b>	<b>403 399,90 €</b>
<b>Réserves, subventions</b>	<b>8 577,84 €</b>	<b>1 660,00 €</b>	<b>10 237,84 €</b>	<b>7 844,81 €</b>
<b>PREX DE REVENU TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>347 467,84 €</b>	<b>65 902,87 €</b>	<b>413 370,71 €</b>	<b>411 244,71 €</b>

PLAN DE FINANCEMENT		
	TTC 19,6 %	HT
Coûts de construction :	407 404,83 €	347 467,84 €
Prix de vente :	500 000,00 €	524 790,80 €
Marge :	305,08 €	
TVA 19,6 % sur la marge :	60,80 €	
	330,14 €	
Différentiel entre fonds (m²) :	330,14 €	
Prix de vente au m² de SD :	1 940,11 €	

Direction de l'Habitat - La 05 novembre 2010





## 7.9 OPERATION « BERNAVILLE »

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 21 DECEMBRE 2012

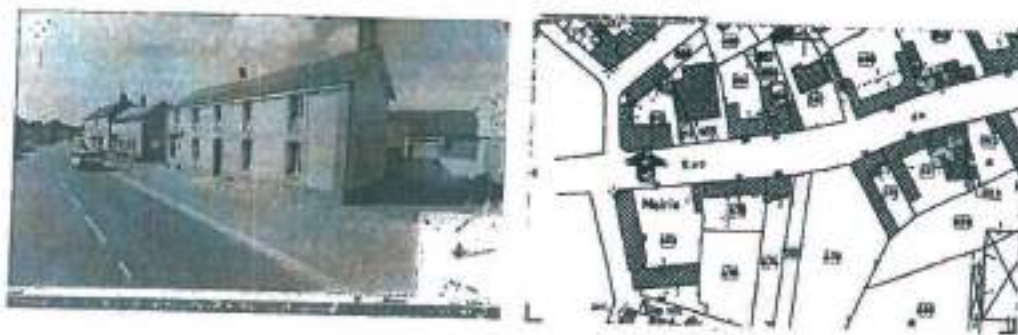
### DELIBERATION

**N°15 - OBJET : BERNAVILLE- Construction et vente des CMS, RAM et Bureaux pour la Communauté de Communes**

Rappel de la décision du Conseil d'Administration du 20 décembre 2010 :

« L'OPSOM loue actuellement au Conseil Général un logement à Bernaville. Celui-ci avait été attribué dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment acquis à la Mairie dans lequel se situait préalablement le Centre Médico-Social.

Afin de libérer ce logement et dans le cadre d'un souhait d'aménagement de locaux pour la Communauté de Communes du Bernavillois, le Président de la Communauté de Communes nous sollicite afin d'étudier la possibilité de rénover un ancien bâtiment situé en face de la Mairie pour y accueillir ces 2 structures. »



Suite à cette décision, l'OPSOM s'est rendu propriétaire du foncier nécessaire à l'opération. Un architecte a établi un projet d'aménagement permettant d'accueillir :

- Les bureaux de la Communauté de Communes : 281 m<sup>2</sup>
- Les locaux nécessaires à l'accueil du Relai d'Assistance Maternelle : 202 m<sup>2</sup>
- Le bureau de permanence du Centre Médico Social : 66 m<sup>2</sup>

Le permis de construire a été accordé au mois d'avril 2012

Une consultation a permis de désigner les entreprises et de définir le coût total de l'opération.

Compte tenu des subventions dont pourra bénéficier la Communauté de Communes, celle-ci souhaite acquérir la totalité de l'immeuble selon le principe d'une vente en état futur d'achèvement ou d'immeuble à rénover. Le coût total de l'opération s'élève à 782 407 euros hors taxes et hors charges financières ou d'assurance. Le montant de la vente sera payable selon l'échéancier suivant :

- 45% en 2013, démarrage des travaux et avancement
- 45% en 2014, livraison du bâtiment
- 10% en 2015, Fin de l'année de parfait achèvement

C'est pourquoi,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'OPSOM**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,  
Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 11 septembre 2009  
Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2010  
Vu la délibération de la Communauté de Communes du Bernavillois du 17 décembre 2012

**DELIBERE**

Article 1 : M. le Directeur Général est autorisé à vendre en état futur d'achèvement ou en immeuble à rénover l'immeuble objet de la présente délibération, à la Communauté de Communes.

Article 2 : M. le Directeur Général est autorisé à signer tous actes relatifs à cette opération.

Le Président de l'OPSOM atteste que la présente délibération a été adoptée lors du Conseil d'Administration dudit établissement public, lors de sa séance du 21 décembre 2012.

Le Président,



Claude CHAIDRON.



**CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**SEANCE DU 21 DECEMBRE 2012**

La séance est ouverte à 14 heures 30, sous la présidence de Monsieur Claude CHAIDRON

**SONT PRESENTS :**

M. Yannick  
M. Louis  
Mme Marylène  
M. Grégory  
M. Pascal  
M. Patrice  
M. Philippe  
Mme Stéphanie  
M. Bernard  
M. Jean-Jacques  
Mme Céline  
M. Jean-Pierre  
M. Jean

ANVROIN, Administrateur  
BASLE, Administrateur  
CHOJNACKI, Administrateur  
LABILLE, Administrateur  
LAGACHE, Administrateur  
LEPAGE, Administrateur  
L'HOTE, Administrateur  
OLIE, Administrateur  
PORTE, Administrateur  
SANANES, Administrateur  
SENMARTIN, Administrateur  
TETU, Administrateur  
VILLARD, Administrateur

**AUXQUELS SE SONT JOINTS :**

**14 heures 50**  
Mme Isabelle  
**14 heures 55**  
M. Christian

DEMAISON, Administrateur  
MANABLE, Vice Président

**ABSENTS OU EXCUSÉS :**

Mme Edwige  
Mlle Marie-Claude  
M. Claude  
M. Daniel  
M. Laurent  
M. Sébastien  
M. Jean-François

KALETA, Administrateur qui a donné pouvoir à Madame Isabelle DEMAISON.  
LAGNY, Administrateur qui a donné pouvoir à Monsieur Jean-Jacques SANANES.  
MARTINVAL, Administrateur qui a donné pouvoir à Monsieur Patrice LEPAGE  
SNAUWAERT, Administrateur qui a donné pouvoir à Monsieur Claude CHAIDRON.  
SOMON, Administrateur qui a donné pouvoir à Monsieur Grégory LABILLE.  
LECONTE  
CLAISSE

**ONT QUITTE LA SEANCE**

**16 heures 05**

M. Grégory LABILLE

**16 heures 25**

Mme Isabelle DEMAISON

**ASSISTENT A LA SEANCE :**

Mlle Marie

Mme Hélène

M. David

M. Laurent

M. Olivier

Mme Brigitte

Mme Isabelle

M. Mehdi

BASTIA, Responsable du bureau du financement du logement social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
CARON Directrice de l'Habitat et de l'Urbanisme Durables  
Au Conseil Général de la Somme  
QUINT, Directeur Général  
CRAMPON, Directeur de l'Habitat  
DELCOURT, Directeur de l'Administration et des Finances  
KORSEC, Directrice Juridique.  
GOMEL, Assistante de Direction  
RIACHI, Représentant CE



DIRECTION DE LA MAINTENANCE ET DE  
L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

PAZIAUD INGENIERIE

Affaire suivie par **Marius DE SAINT REQUIER**  
Responsable de l'Amélioration du Patrimoine  
☎ 03.22.53.77.00  
Réf: 2012/336

1 rue du Général Larminat  
94000 CRETEIL

Objet : **Bernartille, rue du Général Crépin**  
**Rédaction du marché n° 2011/96**

Amiens, le **20 SEP. 2012**

LEBAR 063 240 0095 5

Monsieur,

J'ai bien reçu votre facture n° PA.12.07.023 concernant les travaux de réhabilitation d'un bâtiment pour accueillir les bureaux de la communauté de communes et un centre médico-social sur le site référencé en objet.

Je suis au regret de vous annoncer que l'OPSOM ne peut vous payer ces honoraires car vous facturez la phase VISA alors que celle-ci n'a pas été réalisée par vos soins mais par l'OPSOM.

De plus, je vous rappelle que l'article 11 du CCAP de votre marché prévoit une tolérance de 4 % sur le coût prévisionnel des travaux. A ce jour, le dépassement d'enveloppe, dû à vos oublis, s'élève à environ à 16 %.

*Selon l'article 27.2 du CCAP : « Par dérogation de l'article 32.1 du CCAG/PI, le marché pourra être résilié dans le cas où le maître d'œuvre s'avèrerait incapable de concevoir un projet pouvant faire l'objet de marchés de travaux traités dans les limites du seuil de tolérance fixé à l'article 12 du CCAP lorsque la situation ne pourrait mener à bien les études ou négociations permettant la dévolution des marchés dans les limites du coût prévisionnel ».*

La phase ACT n'a pas été menée à bien. Elle n'était toujours pas complète au bout de deux semaines alors que l'acte d'engagement prévoyait la mission en une seule semaine, l'OPSOM a donc réalisé la mission à votre place.

Compte-tenu des difficultés pour la mise en œuvre du dossier (4 interlocuteurs depuis le début de l'opération) et également de la mauvaise gestion de celui-ci par vos Cabinets PAZIAUD et SDI (beaucoup d'oublis dans le cahier des charges), je vous informe que l'OPSOM résilie, à vos torts, le marché n° 2011/96 au stade de la phase PRO.

56, RUE DU GÉNÉRAL LECLERC - BP 76605 - 80056 AMIENS CEDEX 1  
Tél. 03 22 53 76 00 • Fax 03 22 53 76 01 • Email [contact@opsom.org](mailto:contact@opsom.org)  
FIRST 400 400 104 00000

[www.opsom.org](http://www.opsom.org)



Pour solder cette affaire, je vous remercie de bien vouloir m'adresser un avoir correspondant au montant de la facture dont vous trouverez la copie en annexe.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général,

David QUINT,

Copie à : Cabinet SDI

---

De:  
Envoyé:  
À:  
Objet:

Monsieur,

Suite à la visite du chantier ce jour, nous vous informons que nous ne pourrons répondre à l'appel d'offre lancé pour la restructuration d'un bâtiment à Bernaville.

A la lecture du dossier technique et des plans fournis ( nous avons dû réclamer les plans du projet avant transformation, ceux-ci ne faisaient pas partie des pièces du dossier de consultation), nous considérons que le dossier est trop aléatoire. Il manque beaucoup trop d'informations et de précisions sur le projet, les plans après transformation sont incohérents, il n'existe pas de plans de réseaux, de coupe verticale du projet, etc.

Si cet appel d'offre devait être relancer avec un complément d'informations, nous serions toujours intéressés pour y répondre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, L'expression de nos salutations distinguées.

---

De:  
Envoyé:  
À:  
Objet:  
Pièces jointes: **Reconstruction Bernaville - Nouveau plans**  
Bernaville RD Projet A.pdf; Bernaville R1 Projet A.pdf; SAM\_0470.JPG

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint les plans modifiés suite à vos remarques :

- L'ensemble des cloisons de la partie CMS ont été supprimées,
- Suppression de la douche dans la partie RAM et remplacement de l'atelier par un rangement,
- Mise en place d'une cloison pour un rangement à l'accueil de la partie RAM,
- Suppression du local rangement au premier étage partie COM.

J'attire votre attention sur les deux points suivants :

- Nous avons intégré des piliers dans la partie RAM afin de renforcer le plancher. Cela à entrainer de légère modification dans la configuration des portes de la partie RAM.
- La transformation des grenier 2 et 3 en bureau nécessitera un reprise importante du mur de séparation entre le grenier 2 et la salle d'archive devenu bureau. En effet, en l'état actuel une poutre en béton soutient ce dernier, comme le montre la photo jointe.

Par rapport aux remarques, je vous propose la modification suivante, qui ne change en rien les surfaces disponibles :

- Plutôt que transformer un bureau muni de fenêtres en un local archive et percées deux fenêtres pour créer un future bureau dans la partie RAM, nous vous proposons de garder le bureau de permanence en tant que bureau et de créer un local archives sans fenêtre à la place du bureau secrétariat. Les surfaces restent inchangées pour un cout sensiblement inférieur.

Merci de me valider ces modifications par retour de mail.

Cordialement



Immeuble SOMAG  
16 rue Ampère  
95300 PONTOISE  
Site : <http://www.sequanais.fr>

Tel : 01 34 43 99 95  
Fax : 01 30 32 86 60  
Port 1 : 06 32 57 18 84

Courriel : [eric.masson@sequanais.fr](mailto:eric.masson@sequanais.fr)



1

DE:  
Envoyé:  
A:  
Objet:  
Pièces jointes:

Immersion Bernaville - plans facade  
Plan FACADE BOUTIQUE Etat projeté.pdf; Plan FACADE BOUTIQUE Etat actuel.pdf

Bonjour,

Il vous manquait le plan d'une façade, qui va être modifiée, je vous le transmets pour présentation auprès du maire. La représentation 3D est en cours de réalisation.

Une autre question se pose.

Les bureaux de la Communauté de Communes seront partiellement à l'étage. Ils doivent être normalement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Cela induit la mise en place d'un ascenseur pour accéder au 1<sup>er</sup> étage.

La solution la plus facile à mettre en œuvre est un ascenseur hydraulique, la centrale hydraulique pouvant se placer dans la cave.

Néanmoins une emprise au sol de 4 m<sup>2</sup> minimum est à prévoir sur chacun des deux niveaux. Il est possible de le placer au bout du couloir accessible depuis l'accueil Com-Com mais cela :

- Bouleverserait l'aménagement des bureaux (disparition du bureau d'une personne au Rdc et diminution du bureau de trois personnes à l'étage,
- Entraînerait un surcout au budget actuel, déjà tendu.

Dans le cadre d'une réhabilitation avec changement d'usage, telle que celle de Bernaville, il est possible d'obtenir auprès de la préfecture une dérogation pour ne pas mettre d'ascenseur :

**Article R\*111-19-6- code de la construction et de l'habitation**

*En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations ou, s'agissant de la création d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public dans une construction existante, en l'absence de difficultés liées à son caractère unique ou à sa nature, des motifs qui y sont rattachés, le préfet peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées.*

*Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section pour des motifs liés à la conservation du patrimoine architectural en cas de création d'un établissement recevant du public par changement de destination dans un bâtiment ou une partie de bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques. La demande de dérogation est soumise à la procédure prévue aux articles R. 111-19-24 et R. 111-19-25.*

Cette solution me semble la plus pertinente.

Il me semble important d'aborder cette question avec les personnes responsables lors de la présentation du projet.

Cordialement



## 7.10 SIGLES UTILISES

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

