

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-15

Administrateurs présents :

Max Roustan – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche –Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna –

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Jean Marie Bridier

Michèle Veyret

William Balez

Julie Lopez-Dubreuil

Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général

Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint

Sébastien FERRA – DDTM Nîmes

Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Rapport définitif de l'ANCOLS

Le Conseil d'Administration, après relecture par le Directeur Général du courrier de transmission du rapport définitif de l'ANCOLS, après avoir procédé à l'examen du rapport définitif 2024-057_02 ci-annexé :

- Prend acte du Rapport de Contrôle définitif de l'ANCOLS n°2024-057_02 notifié le 4 avril 2025.
- Donne quitus au Directeur Général pour transmission de la présente délibération au Directeur Général de l'ANCOLS.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 5 juin 2025

Rapport n° 2025-15

Service Direction

Mission de contrôle de l'ANCOLS

Pièce(s) Annexe(s) : A2025-15-1,2,3

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) exerce le contrôle des organismes HLM en application des **articles L342-2 et L.451-1** du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article L451-1 dispose notamment que :

« ...L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers. »

Le rapport notifié le 4 avril 2025 par l'ANCOLS porte sur la période de novembre 2019 (date du précédent contrôle) au 31 décembre 2023 (dernier exercice clos), et fait état des points forts et points faibles de l'organisme :

Points forts

- Gestion de proximité
- Classement énergétique du parc
- Suivi des impayés et des charges
- Accessibilité des loyers

Recommandations

- Recommandation 1 : Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance.
- Recommandation 2 : Améliorer le fonctionnement du CA, en particulier l'information des administrateurs.
- Recommandation 3 : Interroger le rôle du DGA qui semble s'orienter vers celui de SG dédié aux fonctions supports.
- Recommandation 4 : Réaliser une cartographie des risques, formaliser les procédures et mettre en œuvre des contrôles sur les processus à risque, potentiellement avec le concours de la société de coordination.
- Recommandation 5 : Examiner les potentialités de ressources mobilisables pour financer les opérations futures d'investissement.
- Recommandation 6 : Finaliser la cartographie énergétique du parc afin de mieux planifier les opérations de rénovation.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : Le président du CA s'immisce dans la gestion de l'office en contradiction avec les articles R. 421-17 et R. 421-18 du CCH.
- Observation 2 : L'absence d'entretien de 490 chaudières à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens plus particulièrement pour les logements non visités deux années consécutives (articles L.224-1 et R. 224-41-1 à R. 224-41-9 du code de l'environnement).
- Observation 3 : Logis Cévenols n'identifie pas les logements en sous-occupation au regard de la composition des ménages (non-conformité avec l'article L. 442-3-1 du CCH).
- Observation 4 : Logis Cévenols n'a pas suffisamment formalisé et n'a pas diffusé sa politique d'attribution des logements (non-conforme à l'article R. 441-9 du CCH).
- Observation 5 : Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux publics prioritaires (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).
- Observation 6 : Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux ménages du premier quartile de revenus (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).
- Observation 7 : Le contrat de location comporte au moment du contrôle une clause illégale interdisant totalement la sous-location (non-conformité à l'article L 631-17 du CCH).
- Observation 8 : La procédure de restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne permet pas de respecter le délai légal réduit à 1 mois si les états des lieux entrant et sortant sont identiques (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi Alur »).

Réponses et mesures prises depuis le contrôle et envoyées à l'ANCOLS

Cf Document Annexe n°2025-15-3

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- De prendre acte du rapport de contrôle définitif de l'ANCOLS n°2024-057_02 notifié le 4 avril 2025.
- De prendre acte de la transmission

Le directeur général

Monsieur le président
LOGIS CEVENOLS OPH ALES AGGLOMERATION
433 quai de Bilina
30318 ALES
lc@logis-cevenols.fr
tspiaggia@logis-cevenols.fr

Paris-La Défense, le 04 avril 2025

Objet : rapport définitif de contrôle n°2024-057_02- Logis Cévenols – OPH Alès Agglomération

Organisme : OPH du Grand Alès– Siren : 490075645

Référence : 2024-057_02_LOGIS CEVENOLS OPH ALES AGGLOMERATION_RD_L/DQS/25-024

Affaire suivie par : **M. Gilles FOURNIER**
Direction du contrôle et des suites Sud-Est
Tél : 07 76 75 69 05 - mail : dcs-se@ancols.fr

Pièce jointe : rapport définitif de contrôle n°2024-057_02

Transmission électronique sécurisée

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport définitif de contrôle mentionné en objet. Ce rapport revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de préserver.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, vous voudrez bien communiquer ce rapport définitif de contrôle, ainsi que le présent courrier, à chacun des membres du conseil d'administration et inscrire son examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion. La délibération du conseil d'administration devra ensuite être transmise à l'agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Le conseil d'administration de Logis Cévenols peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la présente notification, adresser à l'agence ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport. Vous voudrez bien me communiquer ces observations, exclusivement par un moyen électronique permettant de s'assurer de la date de réception, à l'adresse électronique de la direction du contrôle et des suites de l'Ancols dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier.

À réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site Internet de l'Ancols, accompagné des éventuelles observations écrites. Toute mention qui ne serait pas conforme aux dispositions du code susvisé, tant dans le rapport

Référence : 2024-057_02_LOGIS CEVENOLS OPH ALES AGGLOMERATION_RD_L/DQS

définitif de contrôle de l'agence que dans les observations écrites précitées, sera retirée du document publié sur Internet.

En application des dispositions de l'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de contrôle de Logis Cévenols est également communiqué à Alès Agglomération. Le rapport définitif est par ailleurs communiqué au président de la société de coordination Oléa Habitat dont Logis Cévenols est membre.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport est également transmis au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'État dans la région et le département du siège de l'organisme.

Conformément au 9^{ème} alinéa de l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation, ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'Ancols, et je vous ferai connaître les suites éventuellement arrêtées à l'issue de cet examen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Serge BOSSINI



Alès, le 11 mars 2024

Le Directeur Général

ANCOLS

La Grande Arche – Paroi Sud

92055 Paris – La Défense cedex

Objet : Réponses Rapport intermédiaire contrôle ANCOLS période 2018-2023

ANCOLS : 2024-057_02_LOGIS CEVENOLS OPH ALES AGGLOMERATION_RP_L/DQS/25-007

- **Projet de reco. 1 :** Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance.

Réponse : L'organisme a mis en place dès 2024, une nouvelle organisation basée sur la création d'une cellule dédiée à l'instruction des dossiers de demande de logements (Cf organigramme société en vigueur).

Cette cellule est constituée par deux personnes dont un recrutement externe intervenu en 2024. Cette cellule a pour mission de renforcer et d'approfondir l'instruction des dossier des demandeurs afin d'éviter le constat.

De ce fait la cheffe de service est libérée de certaines missions opérationnelles liées à l'instruction pour pouvoir se mobiliser sur des missions plus institutionnelles ainsi que sur l'élaboration d'une politique d'attributions (CF. Obs 3.) ce qui est également de nature à mieux prendre en compte la nature de la vacance et lutter contre.

Des premiers résultats sont d'ores et déjà constatés sur l'année 2024 pour laquelle la vacance a diminué, passant d'environ 8,08% en janvier 2024 à 6,56% en décembre 2024, ces chiffres s'entendant hors vacance liée aux démolitions.

- **Projet de reco. 2 :** Améliorer le fonctionnement du CA, en particulier l'information des administrateurs.

Réponse : L'Organisme prend acte de cette préconisation et prêtera attention à retranscrire de manière plus détaillée les différents débats intervenants en cours de séance.

- **Projet de reco. 3 :** Interroger la structuration des services, en particulier l'absence de direction de gestion locative/commerciale...

Réponse : Depuis l'arrivée du « nouveau » Directeur général en septembre 2023, ce point a d'ores-et-déjà été identifié et a donné lieu aux premières actions :

2024 : Reconstitution et réorganisation d'une Maîtrise d'Ouvrage unique avec en complément la création d'un pôle développement.

2024 : Restructuration du service CALEOL avec la création d'une cellule dédiée à l'instruction approfondie des dossiers de demandes de logements

2025 : Création d'une Direction de la Gestion Locative et de la Proximité réunissant la direction de la Proximité et le service CALEOL au sein d'un même entité. De plus, les missions données à cette structure doivent permettre de clarifier les politiques de l'organisme en termes d'attribution, de mutations, de qualité de service..., mais également de repréciser et redistribuer au sein de ce service des missions aujourd'hui éclatées dans d'autres.

La mise en œuvre de ce service emportera également la suppression de l'entité CATI dont les tâches seront, courant 2025, redistribuées dans les services concernés. Pour exemple, les missions relatives à la élaboration et au suivi des tableaux de bord de la société seront dans un premier temps repris par la Direction pour pouvoir être confiées à une unité chargée du contrôle de gestion, à créer au sein du service de la direction Administrative et financière (Cf projet de reco 4).

En ce qui concerne la Direction générale adjointe, son périmètre d'intervention actuellement typé « Secrétariat général/services supports » pourra faire l'objet d'un réexamen pour tenir compte du caractère opérationnel d'un organisme de production et de gestion de Logements Locatifs sociaux. Ce sujet s'intègre plus largement dans la réflexion en cours de réorganisation globale de l'organisme afin de répondre aux objectifs ambitieux définis par la gouvernance et confiés pour leur réalisation au Directeur général.

- **Projet de reco. 4 :** Réaliser une cartographie des risques, formaliser les procédures et mettre en œuvre des contrôles sur les processus à risque, potentiellement avec le concours de la société de coordination.

Réponse : L'organisme prend acte de la préconisation. Un tel dispositif est d'ores-et-déjà à l'étude pour une implémentation au sein du service de la Direction administrative et financière. Un recrutement a eu lieu Second semestre 2024 sur un poste de cheffe comptable avec un profil à forte valeur ajoutée sur ce type de missions. Si nécessaire l'Organisme pourra s'appuyer sur le concours de la Société de coordination.

- **Projet de reco. 5 :** Examiner les potentialités de ressources mobilisables pour financer les opérations futures d'investissement.

Réponse : L'organisme étudie actuellement les possibilités de diversification de son activité principalement sur les trois points suivants :

1. Réactiver la vente HLM : en parallèle de sa volonté de pouvoir faire bénéficier à ses locataires de possibilités en termes de parcours résidentiels, la vente HLM a été identifiée comme ressource de production de fonds propres. Le Conseil d'administration a ainsi délibéré (18 décembre 2024) pour actualiser la constitution des prix minimums de vente, afin de permettre, lors d'une vente de générer à minima environ 30K€ de plus-values.

2. Relancer les opérations en PSLA : l'organisme a, par le passé, réalisé une opération dont le déroulement n'a pas été jugé satisfaisant. Si l'organisme développe ce sujet, il conviendra de s'organiser notamment en vue d'une efficacité commerciale.
3. Lancer des opérations d'aménagement permettant une programmation mixte, principalement basée sur la production de logement locatifs sociaux et de terrains à bâtir. Des premiers fonciers sont d'ores-et-déjà identifiés et maîtrisés par l'organisme.

Il est à noter que l'organisme s'engage dans ces trois options en étant conscient de la réalité de la situation économique difficile. Ainsi, en parallèle, il reste mobilisé sur la structure de sa performance économique liée à sa mission première de produire et réhabiliter des logements locatifs sociaux

- **Projet de reco. 6 :** Finaliser la cartographie énergétique du parc afin de mieux planifier les opérations de rénovation.

Réponse : L'organisme prend acte de la remarque. Une réflexion est en cours pour changer le mode de production des diagnostics de performance énergétique, aujourd'hui réalisés très principalement à la relocation, dans une vision plus globale de piloter cette actualisation à l'échelle de la vie des résidences.

- **Projet de reco. 7 :** Mettre en place un plan d'action pour mesurer et réduire au maximum le taux de refus après attribution, ce qui passe par une sélection plus stricte des dossiers passant en CALEOL.

Réponse : CF réponses au projets de recommandations 1 et 3. Dès 2024, le service CALEOL a été restructuré notamment par le recrutement d'une personne supplémentaire et la constitution expresse d'une cellule instruction en charge de mener une instruction de dossiers la plus approfondie possible au regard des dispositions réglementaires.

L'objectif principal est d'éviter le constat, après décision de la CALEOL et avant entrée dans lieux de situations pour lesquelles les ménages ne peuvent, in fine, justifier de certaines de leurs déclarations, ceci entraînant de fait l'annulation de la décision de la CALEOL.

Dès fin 2024 il a été constaté une baisse du nombre de « refus après attribution » passant de 61 en janvier 2024 (50% des refus), à 17 en décembre 2024 (15% des refus).

Irrégularités (au sens de l'article L . 342-12 du CCH)

- **Obs. 1 :** Le Président du CA s'immisce dans la gestion de l'office en contradiction avec les articles R. 421-17 et R. 421-18 du CCH

Réponse : Le Président prend acte de l'observation.

Les faits indiqués s'expliquent par le souhait du Président de pouvoir apporter son appui aux équipes dirigeantes pour donner à celles-ci les moyens de leur action au service des missions que doit remplir Logis Cévenols. Ainsi, il n'a jamais été relevé une quelconque volonté d'immixtion du Président dans les affaires courantes de l'organisme, les décisions ayant toujours été prises par les directeurs généraux qui se sont succédés, validées par le Conseil d'Administration lorsqu'elles l'imposaient.

Sa présence au Comité de direction s'explique, dans un premier temps par la nécessité d'accompagner le Directeur Général Adjoint le temps de sa période d'intérim de DG, ceci dans l'attente de la nomination et de l'arrivée de l'actuel Directeur général en septembre 2023. En suivant, celui-ci a maintenu la mobilisation du Président le temps de sa prise de connaissance des équipes et du fonctionnement de l'organisme et, si cette participation était toujours en cours au moment du contrôle, elle a pris fin depuis.

Le Président et le Directeur général actuel ont la parfaite connaissance de leurs rôles respectifs définis aux dispositions de l'article R.421-18 du CCH.

- **Obs. 2 :** L'absence d'entretien de 490 chaudières à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens plus particulièrement pour les logements non visités deux années consécutives (articles L.224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement).

Réponse : l'organisme prend acte de cette situation et a d'ores-et-déjà mis en œuvre une procédure visant à répondre aux obligations réglementaires d'assurer la sécurité des personnes et du parc. Cf. pièces jointes en annexes :

- Procédure transmise et expliquée aux équipes
- Courriers de relance au locataires :
 1. Rappel des obligations et demande de prise de rendez-vous
 2. Mise en demeure avant assignation
- **Obs. 3** Logis Cévenols n'identifie pas les logements en sous-occupation au regard de la composition des ménages (non-conformité avec l'article L. 442-3-1 du CCH).

Réponse : Logis Cévenols prend acte de l'Observation et modifiera ses modalités d'identification et de suivi du parc et des ménages concernés.

Toutefois la remarque de l'ANCOLS stipulant que ce point risque « *de priver les locataires concernés de la possibilité d'une meilleure adaptation de leur logement à leur situation* » reste à nuancer. En effet, Logis Cévenols, de par son organisation de proximité comprenant une part très importante de personnels de terrain allant des gestionnaires de patrimoine et des chargés de clientèle jusqu'aux gardiens, connaît très bien ses locataires et les éventuelles difficultés auxquelles ils font face.

Notamment celles relatives aux difficultés de paiement des loyers ou à la difficulté de se maintenir physiquement dans un logement qui serait devenu trop grand.

De plus, le parc principalement concerné est majoritairement implanté sur la Ville d'Alès. La moyenne d'âge des résidences correspond de fait à des loyers parmi les plus bas, accessibles aux capacités financières de ménages qui y ont fait leur vie et se retrouvent en situation de sous-occupation le plus souvent après le départ des enfants.

Dans les productions récentes, les surfaces sont classiquement moindres avec des loyers plus élevés, au moins au m², et les résidences sont implantées à l'écart du centre-ville où sont situés les logements, privant ou rendant plus difficiles l'accès aux services publics et commerciaux des ménages concernés, relevant souvent du troisième âge voire plus.

Toutefois, Logis Cévenols conscient de la nécessité de prise en compte de ce type de situation a, par exemple, fait inscrire au NPNRU une opération de restructuration de logements T6 en T3/T2 afin de pouvoir apporter une réponse aux ménages concernés.

- **Obs 4.** Logis Cévenols n'a pas suffisamment formalisé et n'a pas diffusé sa politique d'attribution des logements (non-conforme à l'article R. 441-9 du CCH).

Réponse : Logis Cévenols prend acte de la remarque. Dans le cadre de la nouvelle organisation liée à la création d'une Direction de la gestion locative et de la proximité, ce sujet fera l'objet d'une attention particulière en vue d'une formalisation et d'une diffusion de sa politique d'attributions.

- **Obs 5.** Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux publics prioritaires (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).

Réponse : Bien que Logis Cévenols soit un organisme qui joue pleinement son rôle dans cette mission, l'organisme n'avait pas mis en œuvre les outils nécessaires à ce suivi. Dès 2024 il a été décidé de mettre en place l'outil Syplo qui aujourd'hui est opérationnel et permet ce suivi.

- **Obs 6.** Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux ménages du premier quartile de revenus (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).

Réponse : Logis Cévenols prend acte de l'observation. A la date du contrôle la configuration du système d'informations ne permettait pas de produire ce suivi. Un paramétrage des outils a été effectué et ce suivi est aujourd'hui opérationnel et les éléments ont pu être transmis au Préfet de département

- **Obs 7.** Le contrat de location comporte au moment du contrôle une clause illégale interdisant totalement la sous-location (non-conformité à l'article L 631-17 du CCH).

Réponse : Logis Cévenols prend acte de l'observation. Le contrat de location sera modifié afin de tenir compte de la réglementation en rappelant dans son article 5.1 Nature de la location , que :

1. La sous-location est, par principe, strictement interdite.
2. Par dérogation, le locataire pourra y avoir recours, dans les conditions prévues par les articles L442-8-1 et L631-17 du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions seront mises en œuvre pour les baux locatifs en cours.

- **Obs 8.** La procédure de restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne permet pas de respecter le délai légal réduit à 1 mois si les états des lieux entrant et sortant sont identiques (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi Alur »).

Réponse : Logis Cévenols prend acte de cette observation et va modifier la procédure existante afin de respecter le délai imposé par les textes.

RAPPORT DE CONTROLE

- DEFINITIF -

**LOGIS CEVENOLS - OPH
ALES AGGLOMERATION**

OPH DU GRAND ALES

EXERCICES 2019- 2023

N° 2024-057_02

Avril 2025

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21 <https://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPIT ULATIVE

Fiche récapitulative	
N° SIREN :	490 075 645
Raison sociale (<i>qui se rapporte au N° SIREN</i>) :	LOGIS CEVENOLS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D' ALES AGGLOMERATION
Président :	Max ROUSTAN-LABOURET
Directeur général :	Thierry SPIAGGIA
Adresse :	433 Quai de Bilina 30100 ALES
Collectivité de rattachement :	Alès agglomération
AU 31 DÉCEMBRE 2023	

Nombre de logements
familiaux gérés

6 343

Nombre d'équivalents logements

(logements foyers...) :

82

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	10,5 %	4,8 %	5,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	6,3 %	1,0 %	1,0 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,6 %	10,3 %	8,6 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,2 %	2,6 %	1,5 %	
Âge moyen du parc (en années)	43	31	41	(2)
POPULATION LOGÉE (2)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	31,1 %	28,7 %	21,2 %	(1)
- < 60 % des plafonds	73,6 %	70,0 %	60,6 %	(1)
- > 100 % des plafonds	4,7 %	6,7 %	10,3 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	61,2 %	57,4 %	46,6 %	(1)
Familles monoparentales	20,7 %	24,0 %	21,6 %	(1)
Personnes isolées	51,8 %	40,6 %	40,2 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,3	5,9	5,9	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,1 %		14,4 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,0 %		98,0 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	109			(3)
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE (3)				
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	48,0 %		44,0 %	(3)
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	31,0 %		33,0 %	(3)

Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	9,0 %		8,0 %	(3)
Fonds de roulement net global (euros au logement)	685 €		3 245 €	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	3 034 €		3 271 €	(3)
Indépendance financière (ressources propres sur ressources stables)	55,0 %		60,0 %	(3)
Taux d'annuités locatives (en % des loyers)	49,0 %		43,0 %	(3)
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante) en années	35		23	(3)

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1/1/2023

(3) HARMONIA au 31/12/2023

Fiche récapitulative

Ancols – Document confidentiel Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- Gestion de proximité
- Classement énergétique du parc
- Suivi des impayés et des charges
- Accessibilité des loyers

Recommandations

- Recommandation 1 : Mettre en place un plan d’action de lutte contre la vacance.
- Recommandation 2 : Améliorer le fonctionnement du CA, en particulier l’information des administrateurs.
- Recommandation 3 : Interroger le rôle du DGA qui semble s’orienter vers celui de SG dédié aux fonctions supports.

- ▶ Recommandation 4 : Réaliser une cartographie des risques, formaliser les procédures et mettre en œuvre des contrôles sur les processus à risque, potentiellement avec le concours de la société de coordination.
- ▶ Recommandation 5 : Examiner les potentialités de ressources mobilisables pour financer les opérations futures d'investissement.
- ▶ Recommandation 6 : Finaliser la cartographie énergétique du parc afin de mieux planifier les opérations de rénovation.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : Le président du CA s'immisce dans la gestion de l'office en contradiction avec les articles R. 421-17 et R. 421-18 du CCH.
- ▶ Observation 2 : L'absence d'entretien de 490 chaudières à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens plus particulièrement pour les logements non visités deux années consécutives (articles L.224-1 et R. 224-41-¹ à R. 224-41-9 du code de l'environnement).
- ▶ Observation 3 : Logis Cévenols n'identifie pas les logements en sous-occupation au regard de la composition des ménages (non-conformité avec l'article L. 442-3-1 du CCH).
- ▶ Observation 4 : Logis Cévenols n'a pas suffisamment formalisé et n'a pas diffusé sa politique d'attribution des logements (non-conforme à l'article R. 441-9 du CCH).
- ▶ Observation 5 : Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux publics prioritaires (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).
- ▶ Observation 6 : Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux ménages du premier quartile de revenus (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).
- ▶ Observation 7 : Le contrat de location comporte au moment du contrôle une clause illégale interdisant totalement la sous-location (non-conformité à l'article L 631-17 du CCH).
- ▶ Observation 8 : La procédure de restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne permet pas de respecter le délai légal réduit à 1 mois si les états des lieux entrant et sortant sont identiques (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi Alur »).

Inspecteurs-auditeurs : Jean-Marc AGUERRE et Gilles FOURNIER

Chef de mission : Gilles FOURNIER

Directrice du contrôle et des suites : Céline SPERANDIO

Contrôle effectué du 3 juillet au 31 octobre 2024

Synthèse des constats

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT	11
1. PREAMBULE	13
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	15
2.1 Contexte socio-économique	15
2.2 Descriptif du parc	16
2.2.1 Structure et localisation	16
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation	16
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	19
3.1 Évaluation de la gouvernance	19
3.1.1 Conseil d'administration	19
3.1.2 Direction générale-	20
3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes	20
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management	21
3.4 Systèmes d'information	23
3.5 Politique d'achat et commande publique	23
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF	25
4.1 Qualité de l'information financière	25
4.2 Analyse de l'exploitation	25
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	25
4.2.2 Capacité d'autofinancement	26
4.2.3 Résultats	27
4.3 Analyse de la situation financière	28
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations	28
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie	31
4.4 Analyse de la dette	31

5. POLITIQUE PATRIMONIALE 33

Sommaire du rapport

Docusign Envelope ID: A5153E22-95C8-4141-96D4-57745EA53145

Ancols – Document confidentiel

Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

5.1	Analyse de la politique patrimoniale	33
5.1.1	État des lieux et connaissance du patrimoine	33
5.1.2	Stratégie et orientations patrimoniales	33
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	35
5.2.1	Interventions sur le parc existant	35
5.2.2	Exploitation et sécurité du parc	36
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc	37
5.2.4	Évolution du parc	38
5.2.5	Démolitions et renouvellement urbain	39
5.2.6	Ventes	40
6.	GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	41
6.1	Caractéristiques des populations logées	41
6.2	Politique d'attribution	42
6.2.1	Orientations générales	42
6.2.2	Gestion des attributions	43
6.3	Accessibilité économique du parc	45
6.3.1	Politique de loyers	45
6.3.2	Charges locatives	46
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	47
6.4.1	Information, accueil et concertation avec les locataires	47
6.4.2	Gestion de proximité et qualité de service liée au logement	47
6.4.3	Vie du bail	48
6.5	Politique de prévention et de suivi des impayés	48

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

..... 51

7.1 Investissements et modalités de financement 51

7.2 Analyse de l'exploitation 52

7.3 Analyse de la situation financière 53

7.4 Analyse de la dette 53

ANNEXE DU RAPPORT

..... 55

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 56

Sommaire du rapport

SYNTHESE DU RAPPORT

L'OPH Logis Cévenols, dont la collectivité de rattachement est la Communauté d'Agglomération d'Alès, est propriétaire de 6 343 logements familiaux, collectifs à 88 %, et de deux foyers représentant 82 équivalents-logements. L'âge moyen du parc est de 43 ans, supérieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux. Il est localisé à 80 % sur le territoire de la ville d'Alès et se situe pour près des deux tiers en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Dans le cadre de la loi Elan, l'OPH s'est engagé dans une démarche de regroupement avec la SA d'HLM 3F Occitanie, présente dans le département du Gard. La société de coordination (SAC) « Oléa Habitat » ainsi constituée, agréée le 03 décembre 2021, apparaît, à ce stade, peu avancée en termes de mise en place des compétences obligatoires.

L'OPH dispose d'une gouvernance impliquée mais qui devrait revoir certains dysfonctionnements constatés, notamment mettre un terme à la confusion existant entre les rôles respectifs du président et du directeur général et parfaire l'information des administrateurs pour leur permettre d'exercer pleinement leurs prérogatives. L'organisation très complexe avec une atomisation des services gagnerait à être rationalisée. Un renforcement du contrôle interne est également nécessaire.

L'office assure pleinement sa mission sociale, par l'accueil de ménages à ressources modestes, mais aussi au regard de la qualité du service de proximité assuré. Les loyers sont économiquement accessibles pour cette population, d'autant que l'office pratique une politique d'augmentation mesurée, avec notamment une augmentation différée de quatre mois de l'ensemble des loyers en 2023. Toutefois, il n'assure aucune identification et suivi des publics prioritaires et des ménages relevant du premier quartile ne permettant pas d'objectiver l'atteinte des objectifs de relogement des publics prioritaires et de mixité sociale.

Logis Cévenols a consacré un effort important à la requalification de son parc en particulier dans le cadre des différents projets ANRU : 2 262 logements (*près de la moitié du parc ancien*) ont été réhabilités au cours des dix dernières années et 82 % des logements du parc bénéficient d'une étiquette énergétique favorable (*classés de A à C selon l'ancienne version du DPE*). Cependant l'effort d'entretien consenti n'a pas eu de réel impact sur le taux de vacance qui reste très élevé (*10,5 % fin 2023*) et constitue le point faible de l'office. La mise en place d'un véritable plan d'action de lutte contre la vacance, mobilisant l'ensemble des services, est nécessaire.

Hormis quelques correctifs ponctuels à apporter, notamment sur l'entretien des chaudières à gaz, les conditions d'exploitation du parc sont satisfaisantes.

L'attention de la gouvernance est attirée sur la relative fragilité de la situation financière de l'organisme, l'engageant à prendre des mesures permettant d'améliorer la performance d'exploitation : la capacité à générer des fonds propres nécessaires à la mise en œuvre de la politique patrimoniale est pénalisée par les pertes sur les ressources locatives (*vacance, politique des loyers....*) et par les évolutions du taux de Livret (*84 % de la dette sont constitués d'emprunts à taux indexés sur le Livret A*).

Synthèse du rapport

Docusign Envelope ID: A5153E22-95C8-4141-96D4-57745EA53145

Ancols – Document confidentiel

Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

L'analyse financière prévisionnelle marque une inflexion du rythme de développement qui semble cohérente pour un organisme qui a beaucoup produit sur la période récente (*789 logements neufs livrés de 2019 à 2023*) et qui doit consacrer des moyens importants au programme de renouvellement urbain d'Alès en cours dans le cadre du NPNRU. Cette réorientation de la stratégie patrimoniale devra être validée par le conseil d'administration et traduite dans le plan stratégique de patrimoine en cours de révision. Enfin, l'office est invité à s'assurer que le point de départ de sa prévisionnelle en matière de loyers, d'EBE et de CAF courante ne soit pas trop optimiste, en raison des importants écarts entre les données réelles 2023 et prévisionnelles 2024.

Le directeur général



Serge BOSSINI

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Logis Cévenols en application de ses missions définies à l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ Des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme ;
- ▶ Et/ou des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;
- ▶ Et/ou une faute grave de gestion ;
- ▶ Et/ou une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément ;

Et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Ces sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, Le cas échéant, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport n°2019-051 relevait un rôle social avéré avec des loyers attractifs, ainsi qu'un bon entretien du parc. Il pointait un coût de personnel et une vacance élevée, une rentabilité d'exploitation faible. Il préconisait d'achever la production de documents de procédures, d'automatiser le suivi des investissements et d'actualiser le Plan moyen terme 2019-2028.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre du contrôle de la Société de Coordination « *Oléa Habitat* » (Siren : 913 534 616) constituée le 13 mai 2022, comprenant l'OPH Logis Cévenols et la SA d'HLM 3F Occitanie (Groupe 3F, Action logement).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

Tableau 1 : Données démographiques et socio-économiques

Rubriques	Alès	CA Alès Agglomération	Gard	Occitanie	France Métropolitaine
Population 2021	43 892	134 056	756 543	6 022 176	65 505 213
Variation annuelle moyenne de la population 2015/2021	0,8 %	0,8 %	0,4 %	0,7 %	0,3 %
Nombre de logements 2021	25 459	76 936	441 086	3 714 369	36 207 364
Taux de logements vacants 2021	8,7 %	9,6 %	8,5 %	8,2 %	8,0 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	18 000	20 020	21 330	22 010	23 080
Taux de chômage des 15 à 64 ans	24,7 %	18,2 %	15,1 %	13,9 %	11,7 %
Taux de pauvreté	30,0 %	22,3 %	20,0 %	17,5 %	14,9 %

Source : INSEE comparateur de territoires 2021

Le département du Gard connaît une croissance démographique depuis 2015, moins forte néanmoins que celle de la région Occitanie. L'offre locative sociale y est moins développée qu'au niveau national et encore insuffisante au regard d'une population très fortement marquée par la précarité avec des taux de chômage et des taux de pauvreté élevés en comparaison avec les références régionales et nationales. Dans ce contexte, le niveau élevé des loyers de marché se traduit par une pression persistante de la demande qui se concentre fortement sur l'agglomération de Nîmes.

L'office est rattaché depuis 2007 à la Communauté d'agglomération « Alès Agglomération ». Deuxième intercommunalité du Gard après celle de Nîmes, elle regroupe 72 communes et compte 134 056 habitants pour 10 520 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023.

Ce territoire présente un profil contrasté, entre une ville centre, Alès, au passé minier et industriel, fortement dotée en logements sociaux accessibles, et des zones périphériques devenues plus attractives du fait de leurs atouts touristiques et économiques (*contreforts des cévennes et proximité des métropoles de Nîmes et de Montpellier*). Le marché du logement reste cependant globalement détendu, comme l'atteste un indicateur de tension de la demande de logement social² (4,1 au 31 décembre 2023), inférieur aux moyennes nationales de 5,7 et départementale de 6,8.

Alès Agglomération a obtenu la délégation des aides à la pierre et s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2021-2026. Elle compte huit communes soumises à l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU (*solidarité et*

² Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock (hors mutation Hlm) / nombre de demandes de logement radiées annuellement pour attribution.

renouvellement urbains). Selon le bilan SRU de la période 2020-2022²ⁱ, trois dépassent l’objectif, notamment la commune d’Alès avec 36,0 % de logements sociaux. Cinq communes sont déficitaires dont St-Hilaire de Brethmas et St-Christol les Alès qui font l’objet d’un constat de carence.

2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2023, l’office est propriétaire de 6 343 logements familiaux, tous conventionnés. Ce patrimoine est quasi exclusivement situé dans le Gard (à l’exception de sept logements situés en Lozère), majoritairement dans l’agglomération d’Alès (90 % et en particulier dans la ville d’Alès, berceau historique (80%)), en zone B2 de loyer. L’implantation plus récente sur les Communautés d’agglomération du Gard Rhodanien et de Nîmes Métropole reste limitée (respectivement 7 % et 3 % du parc) avec notamment l’acquisition en 2018 de deux programmes sur Nîmes Métropole (Sernhac : 16 logements en VEFA (vente en l’état futur d’achèvement) ; Nîmes : 164 logements, achetés à ICF).

Ce parc, d’un âge moyen de 43 ans, supérieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux (41 ans, source RPLS au 1^{er} janvier 2023) est constitué à 88 % de logements collectifs.

Il est caractérisé par la prépondérance des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où sont situés 3 861 logements (61 % du patrimoine) malgré un rééquilibrage notable ces dernières années lié aux opérations de démolition-reconstruction réalisées dans le cadre du PNRU (programme national de rénovation urbaine - les logements en QPV pesaient 75 % du patrimoine en 2018, source RPLS). Cela implique de la part de l’office une présence de proximité renforcée et une forte participation dans les projets de renouvellements urbains successifs pilotés par la ville d’Alès puis Alès Agglomération (cf. § 5.2.5).

Par ailleurs, l’office est propriétaire de deux foyers gérés par des tiers qui représentent 82 équivalentslogements au 31 décembre 2023.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau 2 : Caractéristiques de la vacance

Vacance au 31 décembre 2023	Logis Cévenols	Gard	Occitanie	France
Taux de vacance	10,5 %	8,0 %	4,8 %	5,0 %
Taux de vacance technique*	2,4%	2,2 %	1,8 %	2,7 %
Taux de vacance commerciale	8,1 %	5,8 %	3,0 %	2,3 %

Sources : fichiers office pour données BMH ; RPLS au 1/01 2023 pour les données régionales et métropolitaines.
* Vacance volontaire pour démolition, travaux, vente ou contentieux

² Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2022 pour les huit communes soumises à la loi SRU : Alès (36,0 %) – La grand Combe (43,4 %) – St Martin de Valgagues (20,3 %) – Rousson (4,5 %) – Salindres (16,4 %) – St Christol les Alès* (11,1 %) – St Hilaire de Brethmas* (7 %) – St Privat des Vieux (6,9 %). *carencées 2020-2022

Fin 2023, le taux de vacance global est très élevé (10,5 %) ce qui est nettement supérieur aux références départementale et régionale (*respectivement 8,0 et 4,8 %*). La part de vacance technique étant proche des références, c'est le niveau élevé de la vacance commerciale qui explique ce résultat.

Tableau 3 : Evolution de la vacance de 2020 à 2023

Données au 31 décembre	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements	5 959	6 155	62 45	6 343
Nombre total de logements vacants	439	583	617	663
<i>Dont vacance commerciale >3mois</i>	265	316	428	392
<i>Dont vacance commerciale <3mois</i>	93	151	73	108
<i>Dont vacance technique</i>	81	116	116	163
Taux de vacance globale	7,4%	9,5%	9,9%	10,5%
<i>Vacance commerciale >3mois</i>	4,5%	5,2%	6,9%	6,3%
<i>Vacance commerciale<3mois</i>	1,6%	2,5%	1,2%	1,7%
<i>Vacance technique</i>	1,3%	1,8%	1,8%	2,5%

Source : Fichiers Logis cévenols

Recommandation 1 : Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance.

L'observation de l'évolution de la vacance montre une tendance à la hausse préoccupante (*de 7,4 % fin 2020 à 10,5 % fin 2023*). Au vu de ce résultat, même s'il est à relativiser au regard du caractère détendu du marché, l'office devrait mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance.

Et ce d'autant plus que le délai moyen de relocation des logements libérés en 2023 atteint 82 jours, ce qui est élevé par rapport aux délais habituellement constatés. L'évolution de cet indicateur n'est pas suivie par l'office alors qu'il est important à la fois pour mesurer la tension du marché et réduire la vacance. L'office étant plutôt réactif dans les travaux à la relocation et les loyers étant accessibles, la cause principale tient à la faiblesse de la demande ainsi qu'à la perte d'attractivité d'une partie du parc (*grands ensembles collectifs des années 60 et 70*). Le nombre important de refus après attribution (47 %) est également symptomatique d'un marché détendu (*cf. § 6.2.2*).

Dans ce contexte, un plan d'action formalisé de lutte contre la vacance permettrait à la fois de limiter au maximum la vacance frictionnelle et de mesurer précisément la vacance incompressible lié au marché et à la perte d'attractivité des logements. Cette connaissance plus fine est indispensable pour élaborer la stratégie commerciale et patrimoniale et effectuer les arbitrages entre les différents immeubles.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office déclare avoir mis en place dès 2024, une nouvelle organisation basée sur la création d'une cellule dédiée à l'instruction des dossiers de demande de logements. De ce fait la cheffe de service est

Ancols – Document confidentiel Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)
libérée de certaines missions opérationnelles liées à l'instruction pour pouvoir se mobiliser sur l'élaboration d'une politique
d'attributions et la lutte contre la vacance.

Des premiers résultats sont constatés sur l'année 2024 pour laquelle la vacance a diminué, passant d'environ 8,08 % en
janvier 2024 à 6,56 % en décembre 2024, ces chiffres s'entendant hors vacance technique liée aux démolitions. L'Ancols
prend note de ces premiers résultats positifs qui devront être confortés sur la durée.

Présentation générale de l'organisme

Docusign Envelope ID: A5153E22-95C8-4141-96D4-57745EA53145

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

3.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) de l'OPH est présidé par M. Max ROUSTAN-LABOURET, maire d'Alès et vice-président d'Alès Agglomération, établissement public de rattachement. Il a été élu à cette fonction par délibération du CA le 07 février 2006 puis régulièrement réélu et dernièrement le 25 novembre 2020 (*délibération n°2020-49*).

Le CA est régulièrement composé selon les dispositions du CCH et de la délibération du 30 juillet 2020 d'Alès Agglomération fixant le nombre de membres siégeant au CA de l'office. Conformément aux dispositions de l'article R. 421-16 du CCH, un règlement intérieur a été adopté (*CA 25 novembre 2020*).

Composé de 23 administrateurs, dont 13 représentants de la Communauté d'agglomération d'Alès et quatre représentants des locataires, le CA a tenu en moyenne sur les trois dernières années entre trois et cinq réunions par an, avec un taux de participation moyen supérieur à 90 %.

Recommandation 2 : Améliorer le fonctionnement du CA, en particulier l'information des administrateurs.

Les procès-verbaux de CA sont succincts sur divers points (*stratégie de l'office, politique sociale peuplement et mutation au sein du parc social, suivi de la CUS, politique d'attribution des logements*). Sur le plan formel, il n'y apparaît pas l'adoption du compte rendu de la séance précédente. Les échanges au sein du CA ne sont que très peu retranscrits. La politique générale de l'office n'est pas abordée de manière principale mais seulement cursive lors de l'examen des comptes annuels auxquels ne sont pas adossés de documents prévisionnels (*Visial actualisé par exemple*).

Dans sa réponse, l'organisme prend acte de cette préconisation et prêterait attention à retranscrire de manière plus détaillée les différents débats intervenants en cours de séance.

Le président du CA préside de droit le bureau ainsi que la commission d'appels d'offres (CAO). Le bureau a été renouvelé, avec délégation de compétence pour l'exercice des attributions du CA, conformément aux dispositions de l'article R. 421-16 du CCH. Le bureau rend compte de son activité au CA ; les comptes rendus des bureaux sont communiqués aux administrateurs.

Observation 1 : Le président du CA s'immisce dans la gestion de l'office en contradiction avec les articles R. 421-17 et R. 421-18 du CCH.

Les attributions du président du CA sont limitativement définies par l'article R. 421-17 du CCH. Cependant, il est relevé que le président a pu s'immiscer dans les questions de fonctionnement et d'organisation de l'office alors que cela relève du pouvoir du directeur général.

Ainsi à la demande du président du CA (*PV du comité social et économique (CSE) du 30 août 2022*), l'organigramme a été modifié pour créer un poste de directeur général adjoint en charge d'un pôle rassemblant les fonctions support, juridiques et ressources humaines. Ce projet de modification de l'organigramme a été régulièrement présenté au CSE qui a rendu un avis défavorable.

Ancols – Document confidentiel Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)
Depuis le départ de l'ancien directeur général (DG) (avril 2023), le président participe aux comités de direction.
Il n'a pas été mis fin à cette participation à l'arrivée du DG actuel.

La confusion des rôles entre la présidence et la direction générale apparaît contraire aux dispositions de l'article R. 421-18 du CCH qui dispose que « *le directeur général rend compte de sa gestion au conseil d'administration* » et « *Le directeur général a autorité sur les services* ».

Depuis le contrôle, la société déclare que la présence du Président au CODIR a pris fin, chacun des protagonistes affirmant posséder une parfaite connaissance de leurs rôles respectifs conformément aux dispositions du CCH.

3.1.2 **Direction générale**

Succédant à M. Philippe CURTIL (*dont le contrat a fait l'objet d'une rupture conventionnelle en mai 2023*), M. Thierry SPIAGGIA a été nommé DG de l'organisme à compter du 28 août 2023 (*par décision du CA du 29 juin 2023 et confirmé par décision du CA du 03 juin 2024*). Tant les modalités de la rupture conventionnelle que celles du contrat du DG n'appellent pas d'observation.

3.2 **Politique de groupe et relations intra-groupes**

Afin de répondre aux obligations de regroupement de la loi Elan, l'OPH Logis Cévenols et la SA HLM 3F Occitanie ont décidé de constituer une société de coordination (SAC « *Oléa Habitat* », *agrément ministériel en date du 03 décembre 2021*) dont le patrimoine commun atteint 15 558 logements, dépassant ainsi le seuil requis de 12 000 logements. Le montant du capital social de la SAC est de 37 500 € réparti en 2 500 actions de 15 € de valeur nominale détenu à 51 % par la SAHLM 3F Occitanie et à 49 % par l'OPH Logis Cévenols.

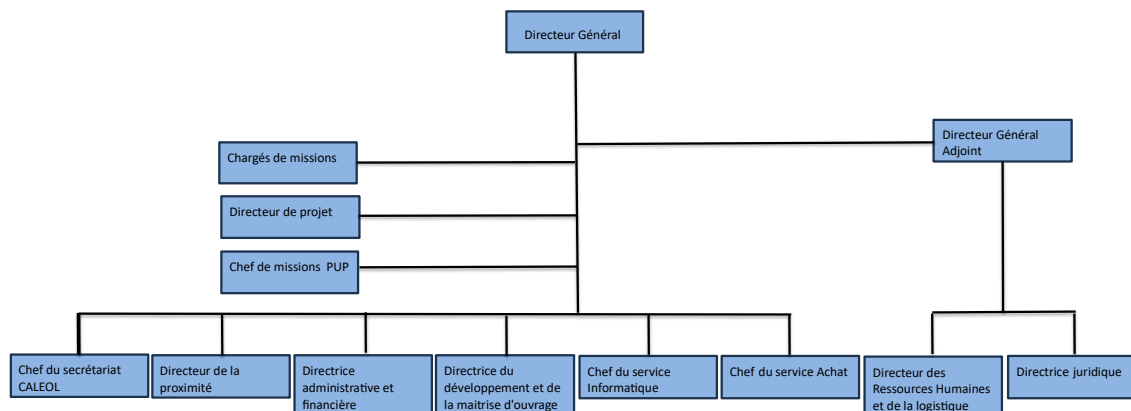
Les principes d'adhésion à la SAC Oléa Habitat ont été validés le 5 mai 2021 par le CA de Logis Cévenols.

Le président de la SAC Oléa Habitat (*Siren : 913 534 616*) est M. Max ROUSTAN-LABOURET, depuis le 30 juin 2021. Le siège social est domicilié à l'adresse de l'OPH Logis Cévenols.

Au moment du contrôle, ce regroupement n'apporte pas de valeur ajoutée significative à Logis Cévenol dans la mesure où les compétences obligatoires de la nouvelle structure ne sont pas encore mis en œuvre et qu'elle n'exerce pas non plus de compétence facultative.

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management

Figure 1 : Organigramme



Source : OPH Logis Cévenols 31/12/2023

*PUP : Politiques Urbaines, partenariats institutionnels et Prospective.

CATI : Communication, audit, transformation et information

Au 31 décembre 2023, 109 collaborateurs composent les effectifs de l'office (20 collaborateurs sous le statut de la fonction publique, 89 collaborateurs sous le statut de droit privé).

La présence de l'organisme sur le territoire est assurée par le déploiement d'antennes réparties sur huit secteurs, chacun composé de gardiens et de chargés de clientèles supervisés par un gestionnaire de patrimoine (GP), sous la responsabilité du directeur de la proximité (cf. § 6.4.2). Le nombre moyen de logements par GP est de 800 logements. Une régie de cinq personnes intervient sur l'intégralité de secteurs.

L'organisme ne renseigne pas les données RH (ressources humaines) du DIS et du DIS RH.

L'effectif de l'organisme pour 1 000 logements est de 18 équivalents temps plein (ETP) soit au niveau de la médiane nationale (source Harmonia). L'analyse de la structure des effectifs comparativement aux organismes intervenant sur des mêmes zones de tension (source Harmonia) confirme la présence de l'office sur le territoire avec 6,6 ETP pour 1000 logements (pour une valeur de référence à 3,72). Au regard de la conduite de ses missions, l'office dispose d'une structuration satisfaisante de ses effectifs notamment en termes de qualité de service rendu aux locataires (cf. § 6.4). La vigilance de l'office est toutefois appelée sur le renforcement des missions de suivi des attributions (cf. §6.2.2).

Recommandation 3 : -Interroger le rôle du DGA qui semble s'orienter vers celui de SG dédié aux fonctions supports.

Par rapport aux organigrammes de bailleurs HLM de taille similaire, l'organigramme présente globalement une lisibilité relativement faible dans la répartition des rôles entre ce qui relève du niveau hiérarchique et ce qui relève des attributions fonctionnelles tant par les intitulés des services que leur positionnement.

Pour assurer un meilleur fonctionnement de l'organisme, il apparaît nécessaire de renforcer la cohérence entre l'organigramme hiérarchique et l'organigramme fonctionnel.

Un chef de mission (*PUPIP*), un directeur de projet (*CATI*) et un chargé de mission « sécurité et incivilité » sont en effet directement rattachés au DG.

Sous l'autorité du DG, sur le même niveau hiérarchique apparaissent des directeurs (*Proximité, administratif et financier, développement de la maîtrise d'ouvrage, juridique, RH*), des chefs de service (*Informatique et achats*) et la cheffe de secrétariat de la CALEOL.

La gestion locative, cœur de métier d'un organisme de logements sociaux, n'a pas de direction unifiée et est répartie entre plusieurs entités : service informatique pour les augmentations de loyers et le quittancement, secrétariat de la CALEOL pour les attributions, direction de la proximité pour la vie du bail et les relations avec le locataire, direction des projets CATI pour la concertation locative et les enquêtes de satisfaction. Depuis le contrôle, l'organisme a revu son organisation en créant notamment une Direction de la Gestion Locative et de Proximité qui intègre notamment le secrétariat de la CALEOL. Il est également prévu de supprimer la direction de projet CATI pour réintégrer les missions dans les directions métiers concernées.

Le DG est assisté d'un DGA qui n'a pas d'autorité hiérarchique sur l'ensemble des directions et chefs de service. Ce dernier a assuré une période d'intérim au départ du précédent DG de mai 2023 à août 2023. La fiche de poste du DGA prévoit la direction et l'animation d'un pôle support (*composé de la Direction Juridique et de la Direction RH*) qui n'est pas encore constitué. Ses missions ne sont que partiellement conformes à celles de sa fiche de poste. Il exerce principalement l'intérim du poste de directeur des RH (*poste qui a été supprimé depuis le contrôle et dont les missions ont été rattachées directement au DGA*) et supervise la direction juridique. Son action et son autorité sont très restreintes en l'absence de missions stratégiques déléguées par le DG. Dans sa réponse, l'organisme prévoit de redéfinir le périmètre d'intervention du DGA.

Des chevauchements de responsabilités sont à relever : le service informatique remplit des tâches inhérentes à la gestion locative comme le contrôle de cohérence avant lancement du quittancement, du loyer quittancé, de l'application du supplément de loyer de solidarité (*SLS*), ou à la gestion financière comme la préparation des virements pour les salaires ou l'intégration des écritures de paye dans la comptabilité.

La récente nomination du DG et la formulation d'une stratégie claire de l'organisme (*lutte contre la vacance, politique des loyers etc.*) devraient déboucher sur une réorganisation de l'organigramme intégrant une répartition précise des fonctions de gestion et des fonctions « opérationnelles » par une meilleure prise en compte de la richesse des compétences internes du personnel.

Divers comités ou commissions sont chargés d'étudier les décisions stratégiques, les dossiers techniques ou sensibles. Outre les échanges entre le président et le DG, un point bimensuel est réalisé avec le DG et les chefs de services.

Un Codir réunissant le DG, le DGA et les chefs de services est régulièrement organisé (*qui est passé d'une périodicité hebdomadaire à mensuelle*).

Un comité d'engagement (*DG, Directrice du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, Directrice Administrative et Financière*) examine régulièrement les opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Un tableau de bord très complet (*en cours d'évolution*) est accessible à tous.

Recommandation 4 : Réaliser une cartographie des risques, formaliser les procédures et mettre en œuvre des contrôles sur les processus à risque, potentiellement avec le concours de la société de coordination.

Les procédures de contrôle interne relèvent en principe de la direction administrative et financière. Si elles ne sont pas clairement documentées et suivies, le commissaire aux comptes porte chaque année, une appréciation sur le contrôle interne pour les processus clés : les recommandations sont suivies.

En conséquence, la société ne dispose pas d'un contrôle interne complet au périmètre adapté à la mesure des risques qu'il entend couvrir. L'organisme n'a pas pu fournir à ce jour les modalités de réalisation du contrôle interne s'exerçant sur son activité et son fonctionnement. Les risques sont connus mais ne sont pas formalisés (*absence de cartographie des risques par exemple*), les procédures sont partielles et insuffisamment documentées.

Depuis le contrôle, l'organisme étudie l'intégration de cette mission au sein de la Direction administrative et financière. Un recrutement a déjà été opéré en ce sens.

3.4 Systèmes d'information

Le service informatique est composé d'un chef de service, d'un chargé de mission (*quittancement, traitement de données et la gestion de l'ERP/proiciel de gestion intégré*) et de deux techniciens informatiques (*gestion et maintenance du parc informatique, des logiciels et le traitement des réclamations utilisateurs...*). Il n'y a pas d'équipe spécifique dédiée à la sécurité informatique, l'ensemble du service informatique s'occupe de la sécurité, le chef de service étant le référent sécurité.

La politique de sécurité de l'office est en cours de finalisation mais un certain nombre d'actions sont d'ores et déjà réalisées assurant un niveau de sécurité correct : politique de sauvegarde, analyse des risques avec des tests d'intrusion, comité de sécurité, revue des incidents de sécurité. Des audits intrusifs internes et externes ont été réalisés en décembre 2023 et la sauvegarde de tous les postes est assurée quotidiennement sur un serveur interne ignifugé ainsi qu'une copie complète sur un cloud externe (*positionné en France*) pour les serveurs ERP, RH, et fichiers de données.

3.5 Politique d'achat et commande publique

L'organisme dispose d'un guide de procédure interne des marchés publics actualisé en 2023 fixant les règles de la politique d'achat et de commande publique (*de la composition de la CAO à la transmission des pièces au contrôle de légalité*) afin d'en garantir la sécurisation juridique.

Un rapport d'activité détaillé du service achats est présenté annuellement au CA.

L'examen des principaux contrats d'exploitation n'a pas relevé d'anomalies réglementaires.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 Qualité de l'information financière

L'information financière et sa fiabilité n'appellent pas de remarques particulières. Les comptes de la période 2019-2023 ont été approuvés sans réserve par le CAC.

Si le contrôle financier et budgétaire est supervisé par la direction administrative et financière, un dispositif mieux formalisé devrait être mis en place. Il existe néanmoins une documentation du processus d'engagement et validation des dépenses votées aux budgets fonctionnement et investissement, lié à la mise en œuvre des délégations de signature.

Dans la présente partie, les divers ratios de la société sont comparés à une référence constituée à partir des SA d'HLM et offices de la France métropolitaine (*en 2022, 343 SA et OPH soit 4 575 676 logements*).

4.2 Analyse de l'exploitation

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 4 : Evolution de l'excédent brut d'exploitation sur 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	20 442	98%	21 086	95%	21 359	94%	22 198	93%	22 804	95%
Écart de récupération de charges	- 338	2%	- 272	1%	- 313	1%	- 444	2%	- 532	2%
Produits des activités annexes	409	2%	574	3%	888	4%	970	4%	477	2%
Péréquation RLS	277	1%	742	3%	788	3%	1 190	5%	1 147	5%
Chiffre d'affaires locatif	20 791	100%	22 130	100%	22 723	100%	23 914	100%	23 896	100%
Marge sur activité de promotion	-		-		278		-		-	
Production immobilisée (Frais financiers)	-		-				-		-	
Produit des activités	20 791		22 130		23 001		23 914		23 896	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 3 837	18%	- 3 487	16%	- 4 119	18%	- 3 682	15%	- 3 715	16%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 972	9%	- 1 919	9%	- 2 193	10%	- 1 833	8%	- 1 863	8%
Coût de gestion	- 5 809	28%	- 5 406	24%	- 6 312	28%	- 5 515	23%	- 5 577	23%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 3 122	15%	- 3 083	14%	- 2 768	12%	- 3 296	14%	- 3 220	13%
Cotisation CGLLS	- 268	1%	- 164	1%	- 439	2%	- 673	3%	- 725	3%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 2 501	12%	- 2 458	11%	- 2 462	11%	- 2 533	11%	- 2 706	11%
Valeurs de référence		11%		11%		11%		12%		12%
Créances irrécouvrables	- 153	1%	- 330	1%	- 543	2%	- 239	1%	- 196	1%
Excédent brut d'exploitation	8 937	43%	10 689	48%	10 478	46%	11 658	49%	11 471	48%
Valeurs de référence		45%		46%		44%		44%		44%

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Ancols – Document confidentiel

Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

De 8 938 k€ en 2019, l'excédent brut d'exploitation (EBE) croît de 28 % pour atteindre 11 471 k€ en 2023, soit 48 % du CA (médiane de référence 44 % en 2023).

Malgré l'importante vacance (cf. § 2.2.2), la performance d'exploitation est satisfaisante.

4.2.1.1 Produits

Le chiffre d'affaires locatif progresse de 15 % sur la période 2019-2023 : malgré une diminution du nombre de logements gérés par l'organisme liée aux démolitions du projet ANRU 2 (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) (410 logements démolis groupe les Près St Jean et les Cévennes) et une vacance élevée (10 %), le produit des loyers (locatifs et locaux commerciaux) augmente de 12 % avec l'entrée de 789 logements achevés et l'augmentation réglementée des loyers votée chaque année en CA.

4.2.1.2 Coûts de gestion

Le coût de gestion est maîtrisé (916 €/logement/an, inférieur à la valeur de référence 2023 1 076 €/logement). Le parc social est géographiquement concentré permettant des économies d'échelle, le train de vie de la société est très modéré (antennes en pied d'immeubles). L'organisme détient un haut niveau de rémunérations récupérables rapporté aux rémunérations (22 % en moyenne, au-dessus de la médiane 2023 à 8 %) lié au déploiement important de personnel de proximité (40 gardiens soit 1 M€ de rémunérations récupérées).

4.2.1.3 Maintenance

Les charges de maintenance se situent sous la valeur de référence (cf. § 5.2.1).

4.2.2 Capacité d'autofinancement

Tableau 5 : Evolution de la capacité d'autofinancement sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023						
		Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%					
Excédent brut d'exploitation		937	8	43%	689	10	48%	478	10	46%	658	11	49%	471	11	48%
Valeurs de référence				45%		46%		44%		44%		44%		44%		44%
Autres produits d'exploitation		249			191			466			49			8		
Intérêts sur financements locatifs		- 179	2	10%	- 018	2	9%	- 759	1	8%	- 690	2	11%	- 036	6	25%
CAF courante		007	7	34%	863	8	40%	184	9	40%	016	9	38%	443	5	23%
Valeurs de référence				37%		39%		39%		36%		36%		28%		28%
Produits financiers divers		65			30			38			169			234		
Autres produits et charges exceptionnels		177	1		235			855			384			710	1	
CAF brute		249	8	40%	658	8	39%	077	10	44%	569	9	40%	387	7	31%
Valeurs de référence				39%		41%		41%		40%		40%				33%

Source Harmonia retraitement Diagfin

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Entre 2019 et 2021, la capacité d'autofinancement (CAF) courante progresse au rythme de l'accroissement de l'EBE et de la diminution des intérêts sur financements locatifs consécutive à la baisse du taux du Livret A.

La remontée de celui-ci à partir de 2022 (2 % au 1^{er} août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023) alourdit le poids des intérêts sur financements locatifs (+177 % sur la période 2019-2023). La CAF courante stagne en 2022 puis chute en 2023 à 5 443 k€ en raison de la forte exposition au Livret A (84% de l'encours de dette). La CAF courante connaît un niveau critique pouvant remettre en cause à terme la soutenabilité de la dette (cf. § 4.4).

La constitution de la CAF brute est tributaire des mouvements financiers -produits et charges exceptionnels -inhérents aux opérations sous ANRU, en particulier en 2023 (2,5 M€ de subventions ANRU pour 1 M€ de démolitions).

Tableau 6 : Evolution de l'autofinancement net sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	249	8	658	8	077	10	569	9	387	7
Remboursement des emprunts locatifs	975	4	657	5	962	5	960	5	174	5
Autofinancement net HLM (a)	275	3	001	3	115	4	608	3	212	2
Total des produits financiers (compte 76) (b)	65		30		38		169		234	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	631	25	446	26	111	27	307	28	626	28
Charges récupérées (comptes 703) (d)	780	4	786	4	864	4	139	5	345	5
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	916	20	690	21	285	22	337	23	515	23
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		16%		14%		18%		15%		9%
Valeurs de référence		11%		13%		12%		11%		8%

Source Harmonia retraitement Diagfin

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Malgré une contraction en 2023, l'autofinancement net reste à un bon niveau (9 % en 2023).

4.2.3 Résultats

Pour l'année 2023, le résultat courant est déficitaire (-3 932 k€ soit -7 % du CA locatif). Cette situation trouve son origine dans l'insuffisance du résultat d'exploitation (-1 870 k€ soit -38 % par rapport à 2022). En particulier, l'une des causes réside dans l'asymétrie économique entre des travaux de réhabilitation qui accroissent les dotations aux amortissements du parc locatif (comptes de charges) et l'absence de répercussions des coûts de ces travaux par une contrepartie en termes de produit des loyers (cf. § 6.3.1), ce qui affaiblit l'EBE.

Le relèvement du taux du Livret A dégrade le résultat financier : les intérêts sur financements locatifs passent de 1 759 k€ en 2021 à 6 036 k€ en 2023 (soit +243 %).

Pour 2024, le résultat courant est de -3,9 M€. Malgré un résultat exceptionnel élevé lié aux subventions ANRU, le résultat net comptable est de -1 679 k€ (soit -7 % du CA).

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 7 : Evolution du FRNG sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	187 36	10%	277 39	10%	804 40	10%	164 43	10%	199 44	10%
Résultat de l'exercice (b)	090 3	1%	545 1	0%	360 2	1%	034 1	0%	- 1 679	0%
Autres capitaux (c)	-	0%	-	0%	-	0%	600 7	2%	600 7	2%
Subventions nettes d'investissement (d)	133 23	6%	144 23	6%	826 22	6%	276 25	6%	563 25	6%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	410 62	17%	967 63	17%	990 65	16%	074 77	18%	683 75	18%
Valeurs de référence		23%		23%		24%		24%		24%
Provisions pour gros entretien (f)	058 3	1%	419 2	1%	885 1	0%	580 1	0%	763 1	0%
Autres provisions pour risques et charges (g)		876 0%		610 0%		842 0%		770 0%		702 0%
Amortissements et dépréciations (h)	142 125	34%	681 132	34%	789 141	35%	400 150	35%	008 160	37%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	191 487	52%	199 676	52%	210 506	52%	229 824	54%	238 157	55%
Dettes financières (j) (*)	175 243	48%	008 187	48%	443 196	48%	721 198	46%	172 191	45%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	366 730	100%	386 684	100%	406 949	100%	428 545	100%	429 329	100%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 357 047	97%	- 381 683	99%	- 399 361	98%	- 409 063	95%	- 424 905	99%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	9 683	3%	5 001	1%	7 588	2%	482 19	5%	4 424	1%
Immobilisations financières (n)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	9 683	3%	5 001	1%	7 588	2%	482 19	5%	4 424	1%
Valeurs de référence		4%		4%		5%		5%		5%

Source Harmonia retraitement Diagfin

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Après une croissance des capitaux propres portée par un résultat annuel positif et l’émission de 7 600 k€ de titres participatifs en 2022, les capitaux propres diminuent en 2023 en raison du résultat 2023 négatif (-1 679 k€). Néanmoins, la progression des capitaux propres sur la période 2019-2023 est de 23 % (dont 10 % de titres participatifs).

Les ressources propres augmentent de 24 % sur la période sous revue, portées par l’augmentation des capitaux propres et des amortissements.

Sur la période 2019-2023, les dettes financières croissent de 9 %³.

En 2023, les ressources stables s’élèvent à 429 M€, soit une augmentation de 17 %. Les immobilisations d’exploitations brutes progressant de 68 M€ alors que les ressources stables augmentent de 62,6M€, le fonds de roulement net global

³ Pour l’année 2022, l’OPH a imputé 6 700 k€ de concours bancaires en emprunt plutôt qu’en comptes de trésorerie (c/519). Il s’ensuit que la dette financière 2022 s’élève à 192 021 k€, dégageant alors un FRNG de 12 787 k€.

Ancols – Document confidentiel Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)
(FRNG) est de 4 424 k€, en diminution de 54 % par rapport à 2019 (soit moins de 700 €/logement pour une valeur médiane 2023 supérieure à 3 000 €).

Il faut relever que l'ensemble des provisions représente 56 % du FRNG, indiquant ainsi une relative fragilité bilantielle.

Tableau 8 : Evolution du FRNGT⁴ sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Fonds de roulement net global (FRNG)	683 9	001 5	588 7	482 19	424 4
Subventions restant à notifier	315	402	26	122	374
Emprunts restant à encaisser	807 16	424 33	788 14	200 24	431 36
Dépenses restant à comptabiliser	765 21	598 18	469 9	653 15	242 23
Neutralisation emprunts relais	-	947 9	-	-	-
Neutralisation opérations préliminaires	073 4	809 1	214 2	224	600 1
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	113 9	092 12	147 15	375 28	587 19
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	241	325	396	720	400
Valeurs de référence	348	418	422	449	353
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	235 6	073 6	237 6	359 6	457 6
Fonds de roulement à terminaison au logement et équivalent en propriété	1 462	1 991	2 429	4 462	3 034
Valeurs de référence	772 2	171 3	445 3	597 3	271 3

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Mis à part l'année 2019, le FRNGT est toujours supérieur au FRNG, indiquant ainsi que les restes à réaliser à encaisser sont supérieurs aux dépenses restant à comptabiliser. L'office mobilise ses financements au rythme de l'avancée des opérations d'investissement en portant dans un premier temps, le financement des investissements sur sa trésorerie puis encaissant à la livraison, les subventions et emprunts subséquents.

Rapporté au logement, le FRNGT est de 3 034 € au logement, quasiment au niveau de la valeur de référence à 3 271 € au logement.

⁴ Le FRNG à terminaison des opérations en cours est obtenu par déductions des dépenses restant à payer et des recettes restant à comptabiliser sur les investissements en cours.

Tableau 9 : Investissements sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Cumul
Immobilisations d'exploitation brutes (début)	325 678	357 047	381 683	399 361	409 063	325 678
Foncier	223	1 167	3 344	1 973	680	7 389
Constructions neuves	25 971	20 120	11 816	6 619	11 938	76 463
Additions et remplacement de composants	5 736	4 887	2 520	2 415	3 329	18 887
Autres investissements (hors logements locatifs)	546	199	417	316	172	1 651
Investissements réalisés	32 476	26 374	18 098	11 323	16 118	104 389
Sortie d'actifs [-]	- 855	- 1 424	- 420	- 1 614	- 276	- 4 588
Autres variations *	- 252	- 314	0	7	0	574
Immobilisations d'exploitation brutes (fin)	357 047	381 683	399 361	409 063	424 905	424 905
Variation des immobilisations d'exploitation brutes	31 369	24 636	17 678	9 702	15 842	99 227
Investissements réalisés/immobilisations d'exploitation brutes (fin) en %	9%	7%	5%	3%	4%	25%
Valeurs de référence	4%	4%	4%	4%	4%	
[Constructions neuves + Foncier] / Investissements réalisés en %	81%	81%	84%	76%	78%	80%
Valeurs de référence	66%	64%	62%	60%	58%	62%
Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés en %	18%	19%	14%	21%	21%	18%
Valeurs de référence	22%	26%	25%	26%	30%	25%

* La ligne "Autres variations" correspond notamment à l'impact d'une fusion (montant positif) ou d'un abandon de projets (montant négatif).

Source : Harmonia
retraitement Diagfin

Sur la période 2019-2023, l'office a mené une politique d'investissement soutenue : ces investissements s'élèvent à 104,4 millions d'euros répartis entre les acquisitions foncières (7 %), les constructions neuves (73 %), les remplacements et additions de composants (18 %) et les investissements hors locatif (2 %).

L'effort d'investissement sur la construction neuve est supérieur à celui relatif à l'investissement sur le patrimoine existant.

4.3.1.2Modalités de financement

Les ressources durables nécessaires au financement de ses investissements (constituées de la CAF cumulée, des subventions d'investissement et du différentiel entre les décaissements et encaissements d'emprunts soit +37 M€) comptabilisées sur la période 2018-2022 s'élèvent à 97,1 millions d'euros. Le déficit de financement qui en découle (7,2 M€) participe à la contraction du FRNG.

Selon les fiches de situation financière et comptable (FSFC) à fin 2023, le financement des opérations neuves en cours pour 30 millions d'euros est réparti pour 80 % en emprunt, 4 % en subventions et 16 % en fonds propres. Le montant de 14,3 millions d'euros alloué aux réhabilitations en cours est financé à 64 % par l'emprunt, 17 % par les subventions et 19 % par les fonds propres.

Au regard du financement des opérations terminées et en cours inscrit dans les FSFC, les seules opérations en cours mobilisent plus de fonds propres (16 % contre 9 %), moins de subventions (4 % contre 9 %) et moins d'emprunt (80 % contre 82 %).

Recommandation 5 : Examiner les potentialités de ressources mobilisables pour financer les opérations futures d'investissement.

La performance d'exploitation (*sur la période 2019-2023, le cumul de la CAF et des cessions d'actifs, ces derniers étant faibles*) représente seulement 43 % du montant total des investissements pour une référence à 54 %. Il est par conséquent nécessaire de rechercher l'amélioration de la performance d'exploitation (*notamment politique des loyers et vacance, cf. § 6.3.1 et § 2.2.2*).

L'office ne finance pas ou très peu ces investissements par les ventes HLM du fait, entre autres, de la forte carence en logements sociaux sur de nombreuses communes du Gard. Au regard de la détérioration potentielle de la situation financière (*cf. § 7.3*), qui fait apparaître un besoin de ressources dans les années à venir, il pourrait être opportun de réinterroger la pertinence de cette stratégie de vente limitée de logements anciens.

Dans sa réponse, la société fait état d'étudier les diverses possibilités de diversification de ses activités (*vente HLM, PSLA, opérations d'aménagement, etc.*).

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Tableau 10 : Evolutions du BFR et de la trésorerie sur la période 2019-2023

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023			
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%		
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	9 683	3%	5 001	1%	7 588	2%	19 482	5%	4 424	1%		
Valeurs de référence		4%		4%		5%		5%		5%		
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%		
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 083	0%	796	0%	1 112	0%	1 554	0%	1 347	0%		
Subventions à recevoir (t)	8 169	2%	3 162	1%	3 000	1%	7 058	2%	9 604	2%		
Autres actifs réalisables (u)	1 747	0%	1 065	0%	1 181	0%	1 411	0%	1 464	0%		
Dettes sur immobilisations (v)	-	1 366	0%	-	2 238	1%	-	1 719	0%	-	1 953	0%
Dettes d'exploitation et autres (w)	-	5 240	1%	-	4 116	1%	-	6 909	2%	-	9 286	2%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	4 394	1%	-	1 331	0%	-	525	0%	1 394	0%	1 176	0%
Valeurs de référence		0%		0%		0%		1%		0%		
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	6 922	2%	7 987	2%	9 814	2%	19 845	5%	5 051	1%		
Concours bancaires courants et découverts (y)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%		
Dépôts et cautionnements reçus (z)	-	1 634	0%	-	1 654	0%	-	1 757	0%	-	1 804	0%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	5 289	1%	6 333	2%	8 113	2%	18 088	4%	3 248	1%		
Valeurs de référence		4%		4%		4%		4%		4%		

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Sur la période de revue, l'office n'a pas réalisé d'opérations accession (*premières opérations comptabilisées en 2024*).

L'organisme dégage en général un déficit de ressources courtes (*BFR positif 2019, 2022 et 2023 en raison des montants importants des subventions liées aux opérations Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à recevoir soit pour l'année 2023, 5,2 M€ en à recevoir en investissement et 4,4 M€ en subventions d'exploitation à recevoir*), ce qui contraint la trésorerie. En 2024, la trésorerie est à son plus bas niveau (*3 247 k€*), inférieure à ses ressources longues (*FRNG*).

4.4 Analyse de la dette

Au 31 décembre 2023, la dette de l'organisme est de 191 172 k€, répartie pour l'essentiel à 84 % en emprunts à taux indexés sur le Livret A.

Tableau 11 : Indépendance financière sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Ressources propres	191 487	199 676	210 506	229 824	238 157
Ressources stables	366 730	386 684	406 949	428 545	429 329
Ressources propres / Ressources stables	52%	52%	52%	54%	55%
Valeurs de référence	59%	59%	59%	60%	60%

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Sur la période de revue, les ressources propres et les ressources stables croissent respectivement de 24 % et de 17 %. Le rapport ressources propres /ressources stables progresse de 6 % pour atteindre 55 % en 2023, soit 5 % plus bas que la valeur de référence.

Tableau 12 : Capacité de désendettement sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	243 175	008 187	443 196	721 198	172 191
CAFC	007 7	863 8	184 9	016 9	443 5
Endettement / CAFC	25	21	21	22	35
Valeur nette comptable du parc locatif	015 179	719 178	041 201	239 208	061 212
Dotations Amortissements du parc locatif	185 7	661 7	032 8	592 8	952 8
VNC / Amortissement du parc locatif	25	23	25	24	24
Valeurs de référence	24	24	24	23	22

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Correctement situé sur la période 2019-2022, le ratio endettement /CAFC se dégrade fortement en 2023 pour atteindre 35 ans, largement au-dessus de la valeur médiane de 23 ans. Ceci renforce le constat d’améliorer la performance d’exploitation.

Ce ratio est comparé au ratio VNC/amortissement du parc locatif (*représentant la durée de vie résiduelle théorique du patrimoine locatif*) qui se situe à 24 ans en 2023, soit au niveau de la médiane (*22 ans*). Le différentiel est de 11 ans, indiquant théoriquement que le capital serait amorti alors qu’il resterait 11 années d’emprunt à rembourser, plaçant ainsi l’organisme de manière très défavorable.

Tableau 13 : Annuités d’emprunt rapportées aux loyers 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Remboursement des emprunts locatifs (1)	975 4	657 5	962 5	960 5	174 5
Intérêts sur financements locatifs (2)	179 2	018 2	759 1	690 2	036 6
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	153 7	675 7	721 7	651 8	211 11

Ancols – Document confidentiel

Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

Loyers de l'exercice	20 442	21 086	21 359	22 198	22 804
Annuités emprunts locatifs / Loyers	35%	36%	36%	39%	49%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>38%</i>	<i>37%</i>	<i>37%</i>	<i>39%</i>	<i>43%</i>

Source : Harmonia retraitement Diagfin

La remontée du taux du Livret A de mi 2022 a un impact important sur la structure de l'annuité d'emprunt : alors que le rapport des intérêts/annuité d'emprunt est de 30 % en 2019, il est de 54 % en 2023, indiquant que le montant des intérêts financiers est supérieur au montant du remboursement en capital.

Par conséquent, le rapport des annuités d'emprunts locatifs aux loyers se dégrade pour atteindre 49 %, supérieur de six points à la valeur de référence (*en raison du volume important du stock de dette à taux indexés sur le Livret A*).

En conclusion, l'attention de la gouvernance est attirée sur la relative fragilité de la situation financière de l'organisme, l'engageant à prendre des mesures permettant d'améliorer la performance d'exploitation (*politique des loyers, vacance, ventes...*). et la situation bilantielle

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

5.1.1 État des lieux et connaissance du patrimoine

Logis Cévenols dispose de 6 343 logements familiaux et de 82 équivalent-logements en foyers au 31 décembre 2023. L'office a une bonne connaissance de son patrimoine avec une historisation correcte des travaux. Les programmes de travaux sont élaborés en croisant les données issues de l'ERP, les diagnostics techniques réalisés en interne, les remontées des gestionnaires de patrimoine, des gardiens et les retours des locataires. Pour les opérations plus complexes, des diagnostics techniques sont réalisés par des prestataires externes.

Au 31 décembre 2023, l'âge moyen du parc est élevé : 43 ans, contre 40 ans pour l'ensemble du parc social. Ce qui s'explique par la construction d'une majorité des logements avant 1980 (*18 % des logements ont été mis en service avant 1961, 41 % entre 1961 et 1980*), suivi par un net ralentissement de la construction entre 1981 et 2010 (*12 %*) et une reprise dans la période récente (*28 % entre 2011 et 2023*).

Recommandation 6 : Finaliser la cartographie énergétique du parc afin de mieux planifier les opérations de rénovation.

Les DPE ont été réalisés pour l'ensemble du patrimoine sur la base de l'ancienne réglementation ; seuls les logements remis en location bénéficient d'un DPE récent. L'office entend procéder à l'actualisation de ces diagnostics en utilisant un contrat à bons de commande (cf. § 5.2.2) qui outre les diagnostics réglementaires à réaliser à la relocation, prévoit la possibilité de réaliser des DPE en masse par résidence.

Le classement énergétique du parc est apprécié sous cette réserve. Le patrimoine est très performant sur le plan énergétique (*82 % des logements économes en énergie*) au regard de son âge moyen élevé, essentiellement du fait des rénovations énergétiques réalisées ces dernières années (cf. § 5.2.1).

Une majorité des logements sont économes en énergie (*82 % classés de A à C*) et 98 % ont un classement inférieur ou égal à D. Le parc actuel ne comprend pas de « *passoires thermiques* » (*aucun logement n'est classé en étiquette F ou G*). Les logements classés en E (*101*) représentent 1,6 % du patrimoine.

L'office a mis en place l'individualisation des frais de chauffage dans les bâtiments collectifs sur lesquels il est propriétaire de la chaufferie. Pour les bâtiments collectifs chauffés par un réseau de chaleur urbain, des compteurs de calories ont été posés en sous-station.

5.1.2 Stratégie et orientations patrimoniales

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été établi pour la période 2019-2028 et a servi de base à la convention d'utilité sociale (CUS) signé en 2019 pour la période 2019-2024.

Le PSP a posé un diagnostic plutôt satisfaisant sur le patrimoine, notamment sur l'environnement urbain avec plus des trois quarts des logements situés dans des quartiers présentant de nombreux atouts. La conception et l'état actuel des résidences sont jugés bons avec seulement 15 % des logements situés dans des résidences présentant des défauts techniques. Enfin, sur l'aspect social, seuls 17 % des logements sont situés dans des résidences potentiellement fragiles.

Ce qui explique la priorité donnée à l'offre nouvelle, avec une enveloppe de 190 millions d'euros (*production de 1 492 logements sur la période*). L'enveloppe programmée pour l'entretien du parc existant (*104,1 millions d'euros dont 54,6 millions d'euros au titre de la rénovation urbaine*) est répartie en 65,2 millions d'euros pour les réhabilitations, 28,3 millions d'euros en gros entretien programmé et maintenance et 10,5 millions d'euros en démolitions. Enfin le volume de vente à l'unité prévu reste marginal (*49 logements sur la durée du PSP pour un produit de 2,6 millions d'euros*).

La CUS 2019-2024 élaborée en concertation avec les services de l'État a été signée le 9 janvier 2019. Conformément au PSP, elle comporte des engagements quantitatifs importants sur le développement, moindres sur les réhabilitations et modestes sur la vente HLM.

L'orientation retenue en matière de développement est de produire, en parallèle des projets de démolition dans le cadre du NPNRU d'Alès (*cf. § 5.2.5*), une offre neuve répondant mieux à la demande en termes de formes urbaines et de typologies, et mieux répartie sur l'agglomération. Ce double mouvement de démolition et de redéploiement d'une offre dans des secteurs aujourd'hui peu pourvus a pour objectif de favoriser la mixité sociale.

Les engagements de production sont exprimés en nombre de logements donnant lieu à des décisions de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires sur la période (*100 logements financés par an, dont 36 % de PLAI/prêt locatif aidé d'intégration*). Les objectifs de développement sont donc un peu en retrait par rapport au bilan de la CUS précédente (*130 agréments par ans sur la période 2011/2016*) mais reste ambitieux, d'autant qu'il s'agit des financements de droit commun qui ne comprennent pas les logements reconstruits dans le cadre du projet ANRU, évalués au moment de la CUS à 52 logements par an dont 60 % de PLAI. En termes de répartition territoriale, la cible principale reste l'agglomération d'Alès (75 %), avec une poursuite de l'extension sur d'autres territoires du Gard, les principaux pôles urbains (*Communauté d'agglomération du Gard Rhodanien ou Nîmes Métropole*) ou encore sur les secteurs en tension du littoral.

Actuellement, une démarche globale de ré-interrogation de la stratégie patrimoniale est en cours questionnant les objectifs actuels à l'aune des contraintes financières, des importants chantiers à mener dans le cadre du NPNRU et des capacités limitées de l'office.

Les tendances qui se dégagent seraient une réduction de l'offre nouvelle à 100 logements par an (*y compris la reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU*) et le ciblage d'une partie de cette production sur des produits spécifiques peu développés jusqu'ici alors que des besoins existent (*logements étudiants, résidences seniors...*). Le niveau d'entretien prévu dans le PSP serait maintenu, mais la piste d'un recours plus important à la vente HLM pour dégager des marges de manœuvre financières est à l'étude. Enfin, avec le réchauffement climatique, le confort d'été devient un réel problème dans un département comme le Gard, et l'office a initié des démarches pour s'inscrire dans ce nouveau chantier.

Dans le cadre de la société de coordination récemment constituée avec 3F Occitanie, le cadre stratégique patrimonial sera prochainement établi (*décision du CA du 6 juin 2024*). A cette occasion, de nouveaux objectifs patrimoniaux pourront également être définis.

Le délai pour finaliser le nouveau PSP étant difficilement compatible avec le calendrier serré d'élaboration de la nouvelle CUS⁵, l'office a demandé au préfet de département la prorogation de la CUS actuelle d'un an.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Interventions sur le parc existant

Tableau 14 : Montant des interventions sur le parc 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'exploitation liée aux immeubles	210	184	231	196	195
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	552	515	499	511	517
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 903	1 933	1 592	2 099	2 020
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	382	376	376	420	428
Maintenance locative en régie - Consommations	75	75	70	69	60
Coût de la maintenance (1)	3 122	3 083	2 768	3 296	3 220
Additions et remplacement de composants	5 736	4 887	2 520	2 415	3 329
Coût total d'intervention sur le parc (2)	8 858	7 970	5 288	5 711	6 549
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	6 235	6 073	6 169	6 181	6 089
Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement	34	30	37	32	32
Valeurs de référence	62	63	67	68	73
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	501	508	449	533	529
Valeurs de référence	633	650	713	706	723
Additions et remplacements de composants au logement	920	805	409	391	547
Valeurs de référence	666	624	825	792	904
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 421	1 312	857	924	1 076
Valeurs de référence	1 275	1 272	1 542	1 510	1 655

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Le coût total d'intervention sur le parc au logement est en moyenne de 1 118 € sur cinq ans, ce qui est en dessous de la valeur de référence (*moyenne des bailleurs sociaux, 1 335 €*). Au-dessus de la médiane jusqu'en 2020, il a chuté en 2021 pour remonter progressivement depuis et se situe seulement à 65 % de la médiane en 2023 (*1 076 € contre 1 655 €*).

Le coût de la maintenance est constant sur la période avec une légère hausse (+6 %). Il se situe en dessous de la valeur de référence (73 %) ce qui semble un peu faible vu l'ancienneté du parc mais qui s'explique par la politique d'investissement menée de longue date par l'office.

De même, le niveau d'investissement (*additions et remplacements de composants*), qui se situait audessus de la médiane jusqu'en 2020, est plus faible depuis 2021 (*547 € par logement en 2023 pour une médiane à 904 €*).

Après analyse, il s'agit d'une pause d'investissements liée à la conjoncture plus qu'un changement de stratégie, pour un organisme qui a réhabilité sur les dix dernières années 2 262 logements, soit près de

⁵ Calendrier prévu : avant le 1^{er} juillet 2025, dépôt d'un projet de CUS au préfet de département. 1^{er} juillet 2025 : entrée en vigueur de la nouvelle CUS, avec effet rétroactif de six mois. 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2030 : calendrier des engagements chiffrés de la CUS, qui sont pris en années civiles.

la moitié du parc ancien de plus de dix ans. Si l'on considère le ratio nombre de logements réhabilités dans les dix ans/nombre de logements, l'office se situe en 2023 à 35 % pour une médiane à 20 %. La bonne performance énergétique du parc reflète cet effort de requalification qui a culminé sur la période 2015 à 2018 et va connaître un nouvel élan avec les réhabilitations prévues notamment dans le NPNRU 2 (cf. § 5.2).

Néanmoins, l'office doit être attentif à maintenir un niveau d'entretien correct du parc non concerné par le NPRU, notamment les immeubles situés en QPV mais en dehors de l'emprise du projet. De même lors de la visite de patrimoine, l'Ancols a constaté un manque d'homogénéité dans le traitement des parties communes (*halls d'immeuble et cage d'escalier*), certaines méritant un rafraîchissement.

Sur la période 2018-2023, l'office a continué à mettre son parc à niveau avec la mise en œuvre d'un programme de réhabilitations même s'il en a significativement réduit le volume : deux résidences (332 logements) ont fait l'objet de réhabilitations lourdes pour un montant global de 9,42 M€, soit un coût moyen au logement de 28 373 €. Ces opérations sont surtout orientées sur la performance énergétique, afin d'améliorer le classement énergétique du parc. Elles ont également pour objectif de diminuer les charges de chauffage des locataires et de réduire sensiblement la quittance globale. Ces opérations n'ont donné lieu ni à des augmentations de loyer ni à un partage de l'économie de charge.

L'office ne prévoit pas d'augmentation des loyers dans le cadre des nouvelles réhabilitations (cf. § 6.3.2).

Pour la période 2024-2028, l'office compte intensifier son effort de réhabilitation avec un programme portant sur 15 résidences, comptant 1 380 logements, pour un montant global prévisionnel de près de 48 M€, soit un coût moyen au logement de près de 35 k€. Une partie des opérations s'inscrit dans le cadre du NPNRU 2 et bénéficie de financements de l'ANRU (*huit résidences comptant 764 logements soit 55 % du programme*).

Parmi ces réhabilitations, sept chantiers (758 logements), soit plus de la moitié du programme, sont d'ores et déjà en cours (*ordre de service (OS) donné en 2024*). Cet effort contribue à tendre la situation financière, mais il constitue également un atout pour l'avenir dans la mesure où l'office disposera d'un parc ancien plus attractif et nécessitant moins de travaux.

5.2.2 Exploitation et sécurité du parc

Contrats d'entretien des ascenseurs

L'entretien et la mise aux normes du parc d'ascenseurs (76 appareils) est confié à un prestataire dans le cadre d'un contrat conforme à la réglementation, renouvelé en 2023 pour une durée ferme de quatre ans. Ces travaux d'entretien font l'objet d'un contrôle par un prestataire indépendant dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage. L'ensemble des travaux de mise aux normes et les contrôles quinquennaux ont été effectués. Le fichier de suivi fait état d'un nombre de pannes limité et d'interventions efficace du prestataire (*taux moyen de disponibilité des ascenseurs en 2023 : 99,3 %*).

Contrats d'entretien des appareils individuels gaz

L'office prend en charge l'entretien des appareils individuels à gaz (*chaudière à gaz, chauffe eaux et VMC*) ainsi que la robinetterie dans le cadre d'un contrat confié à un prestataire. Ce contrat d'entretien a fait l'objet d'un accord collectif avec les associations représentatives des locataires, signé le 8 mars 2017. Il est par conséquent

géré comme une dépense récupérable pour la partie forfaitaire correspondant à l'entretien annuel à la charge du locataire. Les modalités de facturation n'appellent pas d'observation.

Observation 2 : L'absence d'entretien de 490 chaudières à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens plus particulièrement pour les logements non visités deux années consécutives (articles L.224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement).

Pour 2023, le prestataire de l'office a fourni un rapport indiquant un taux de pénétration assez faible de 82,9 % à l'issue des deux visites contractuelles lui incombant, ce qui correspond à 490 chaudières à gaz n'ayant pas fait l'objet d'un entretien annuel. L'office manque de rigueur dans la suite de la procédure : il ne relance pas les locataires concernés par courriers recommandés et n'utilise pas la procédure contentieuse à l'encontre de ceux qui refuse la visite d'entretien annuelle (*dépôt de requête en injonction de faire devant le Tribunal*). De plus, sans mise en place de suivi spécifique des appartements n'ayant pas été visités deux ans de suite, il n'est actuellement pas en mesure de traiter prioritairement les situations les plus à risques. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

En réponse au rapport provisoire, l'office a pris acte de la situation et communiqué la nouvelle procédure qu'il a mis en place. Elle correspond aux préconisations de l'Ancols puisqu'elle prévoit des courriers de relance des locataires avec rappel de leurs obligations et demande de prise de rendez-vous ainsi qu'une mise en demeure avant assignation en justice.

Diagnostics techniques

Les diagnostics obligatoires à la relocation (*amiante, plomb, DPE, Gaz, Electricité*) sont réalisés dans le cadre d'un marché à bons de commande attribué en 2022 pour une durée de quatre ans.

Le patrimoine est fortement concerné par les obligations relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante : 51 opérations représentant 4 561 logements foyer ont fait l'objet d'un permis délivré avant juillet 1997. L'office remplit ses obligations concernant la mise à jour des DTA (*dossier technique amiante*) et le repérage sur les parties privatives de l'ensemble des logements concernés (*diagnostic amiante des parties privatives ou DAPP, décret n° 2011-629 du 3 juin 2011*). L'ensemble des diagnostics a été réalisé dans le cadre d'un marché attribué en 2016 et terminé en 2020 qui a aussi permis d'établir une cartographie de l'amiante faite sur la base de prélèvements de la liste AB+ sur toutes les parties communes ainsi que sur 20 % des logements de chaque résidence. En ce qui concerne les repérages amiante « avant travaux » (RAAT), ils sont réalisés dans le cadre du marché à bons de commande « diagnostics ».

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

Selon les données recueillies dans le cadre de l'enquête OPS 2020, les locataires âgés sont surreprésentés au sein du parc de l'office (23 % de ménages dont le chef de famille a plus de 65 ans contre 17 % dans le Gard et 13 % en Occitanie).

De ce fait, l'office s'est engagé dans une démarche de certification Habitat Senior Services (HSS) en 2017 non finalisée à ce jour et restée en suspens. Cependant, il a organisé en 2023 les formations liées au label pour sensibiliser les salariés à la question et préparer la relance de la procédure de certification.

Par ailleurs, il continue de mettre en œuvre une politique d'adaptation des logements à la demande, dans le cadre d'un marché spécifique. Sur la période de contrôle, 161 logements ont bénéficié de ce type de travaux portant le nombre de logements adaptés à 485 (8 % du parc).

Cette politique de travaux à la demande n'étant cependant qu'une réponse partielle, une réflexion est en cours pour lancer une politique globale de remplacement des équipements sanitaires via des opérations d'investissement. Par ailleurs, lors des dernières opérations de réhabilitations, les baignoires ont été remplacées par des douches pour les logements de type 2 et 3.

5.2.4 Évolution du parc

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	AA	Autres acquisitions (hors AA)	Vente	Transformation d'usage augmentant la taille du parc	Transformation d'usage diminuant la taille du parc	Démolition	Parc au 31 décembre	Evolution
		Nombre de logements familiaux mis en service en production neuve en MO directe	Nombre de logements familiaux mis en service en VEFA	Nombre de logements familiaux mis en service AcquisitionAmélioration							
2019	5973	181	159	6	0	3	0	0	195	6121	2,48%
2020	6121	0	54	0	0	1	0	0	215	5959	-2,65%
2021	5959	11	187	0	0	2	0	0	0	6155	3,29%
2022	6155	0	92	0	0	2	0	0	0	6245	1,46%
2023	6245	55	44	0	0	1	0	0	0	6343	1,57%
	Total	247	536	6	0	9	0	0	410		1,21%

Tableau 15 : Evolution du nombre de logements familiaux 2019-2023

Sources : Données transmises par l'organisme, mises en cohérence et retraitées par l'Ancols

L'office a livré 789 logements familiaux locatifs neufs sur la période 2019-2023, soit une moyenne de 158logements par an. Ce rythme de construction est élevé et en hausse par rapport à celui constaté lors de la période précédente (465 logements de 2014 à 2018 soit 93 par an). Cependant le développement reste modéré (accroissement moyen du parc de 1,2 % par an) du fait de l'impact du programme de démolition réalisé sur la période (410 logements). L'opération la plus importante de la période est la construction d'une résidence étudiante (181 logements autonomes financés en PLS/ prêt locatif social et mis en service en 2019) pour le compte de l'école des mines qui en assure la gestion.

Si l'on s'attache à l'indicateur de la CUS (engagements de production exprimés en nombre de logements donnant lieu à des décisions de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires sur la période), il est loin d'être atteint avec 314 logements locatifs sociaux (LLS) financés de 2019 à 2023 (dont 127 par l'ANRU) pour un objectif de 600 à fin 2024. Aucun agrément n'étant prévu en 2024, l'objectif de 600 LLS financés sur six ans ne sera atteint qu'à moitié à la fin de la CUS. La part de PLAI (49 %) est élevée conformément aux engagements de la CUS (47 %).

Cette baisse des décisions de financement aura forcément un impact important sur les livraisons futures, avec toutefois un décalage de quelques années. Les prévisions de livraison en logements neufs montrent déjà une baisse de la production sur les trois ans à venir :

- Trois opérations comptant 55 logements, devraient en principe être livrées en 2024 ;
- Deux autres opérations comptant 131 logements sont en cours (*OS ou ordres de service donnés*), avec une livraison prévue à l'horizon 2025 ;
- Enfin cinq opérations, comptant, 101 logements sont en projet avec une perspective de livraison fin 2025, 2026 avec des reports possibles en 2027.

Globalement le rythme de développement baisse nettement par rapport à la période rétrospective, mais garde un niveau correct à court terme (*de l'ordre de 90 logements par an jusqu'en 2026, si toutefois la conjoncture devenue moins favorable pour la construction neuve ne se dégrade pas davantage, notamment pour la promotion privée dont l'office est largement tributaire*).

L'analyse des opérations fait apparaître une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final conforme au prévisionnel et des délais de réalisation contenus (*moins de deux ans en moyenne, de l'ordre de service à la livraison*). Le prix de revient moyen des opérations livrées, y compris le foncier, est de 1 956 euros/m² de SH. Le prix de revient moyen des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage interne est plus élevé (2 233 euros/m² de surface habitable contre 1 879 euros/m² payés au promoteur pour la VEFA). Les opérations réalisées en VEFA présentent un avantage concurrentiel indéniable, d'autant plus qu'elles sont livrées plus rapidement (*délai de 21 mois contre 25 mois entre la date d'os et la date d'achèvement des travaux, délai de 29 mois contre 48 mois entre l'agrément et la mise en service*).

La part des VEFA est largement majoritaire (*72 % des opérations neuves, 68 % des logements produits, 88 % sans l'école des mines*). Le recours important à la VEFA s'est accentué ces dernières années en raison des difficultés d'accès au foncier avec une part prépondérante de la production réalisée au travers des appels à projet des collectivités vers les promoteurs privés avec des clauses de mixité sociale imposées. Lorsque la VEFA atteint une telle proportion pour un bailleur, une certaine dépendance se crée vis-à-vis de la promotion privée conduisant à un affaiblissement du savoir-faire en maîtrise d'ouvrage directe et une moindre maîtrise sur la définition des projets et des prestations. Par exemple lors de la visite du patrimoine, l'Ancols a constaté que deux opérations livrées récemment en VEFA présentaient des caractéristiques non souhaitées par Logis Cévenols : mono-typologie (*uniquement des T4*) et qualité d'usage discutable avec une forte densité générant des tensions entre locataires. Conscient de cette problématique, l'office a décidé récemment de privilégier la production propre ; la VEFA ne représente que 23 % des opérations en cours (*49 % des logements*).

5.2.5 Démolitions et renouvellement urbain

Dans le cadre du NPNRU l'office a démoli en 2019 et 2020 six bâtiments à Alès comptant 410 logements (*coût final global de près de 4,4 M€ conforme au budget prévisionnel*) : cinq immeubles du quartier Prés St Jean construits en 1959 et comptant 362 logements et un bâtiment du quartier des Cévennes (*23 quai de Garieux*) construit en 1967 comptant 48 logements.

Actuellement, l'office est fortement engagé dans le NPNRU d'Alès Agglomération dont les orientations ont été définies dans la convention du 17 décembre 2021, complétée récemment par un avenant d'augmentation signé 31 juin 2024. La convention présente la particularité de s'étendre sur un périmètre élargi, incluant sept quartiers d'Alès : Prés St Jean, Cévennes, Tamaris, Cauvel-La Royale, Centre-Ville, faubourgs du Soleil et de Rochebelle.

L'office, principal bailleur concerné, porte l'essentiel du programme habitat avec des opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation, construction et recyclage ; ce qui représente un total de plus de 80 millions d'euros d'engagement financier.

La démolition de six résidences supplémentaires comptant 135 logements est prévue à compter de 2024. Au moment du contrôle l'ensemble des relogements ont été effectués, deux chantiers sont en cours (*immeubles de 21 et 52 logements*), les autres bâtiments sont vides, en attente de démolition.

5.2.6 Ventes

Le CA délibère chaque année sur la politique de vente, limitée à la vente de logements individuels. L'office n'a pas réellement mis en place une politique de vente active, considérant que son patrimoine, majoritairement constitué de grands ensembles collectifs avec une occupation très sociale, ne s'y prête pas. Outre la difficulté de trouver des acquéreurs, le risque serait de créer des copropriétés dégradées.

L'office a peu vendu sur la période 2019-2024 (*neuf logements, tous à des locataires*). Il n'atteint pas l'objectif du PSP (*quatre ventes par an en moyenne*) rappelé dans la CUS. La faiblesse des revenus des acquéreurs potentiels explique en grande partie les difficultés de commercialisation.

6. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

6.1 Caractéristiques des populations logées

Tableau 16 : Occupation du parc

Enquête OPS 2020	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL / RLS	Occupants de 65 ans et +
Logis Cévenols	51,8%	8,3%	20,7%	31,1%	73,6%	4,7%	61,2%	22,9%
Réf. Gard	39,5%	11,7%	22,0%	31,9%	74,8%	4,7%	63,1%	17,1%
Réf. Occitanie	40,6%	10,5%	24,0%	28,7%	70,0%	6,7%	57,4%	13,2%
Réf. France métropolitaine	40,2%	10,8%	21,6%	21,2%	60,6%	10,3%	46,6%	14,3%

*revenu des locataires en comparaison du plafond des ressources PLUS pour l'accès au logement social Source : données OPS 2020 retraitées par l'Ancols

L'analyse de l'enquête OPS 2020 montre une occupation légèrement moins sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs du département du Gard, avec une moindre proportion de locataires disposant de ressources faibles ou très faibles (*inférieures à 60 % du plafond PLUS/prêt locatif à usage social ou 20 % du plafond PLUS*). Si l'on prend comme référence l'ensemble de la région Occitanie ou la France métropolitaine, l'occupation est en revanche nettement plus marquée. Ceci est cohérent avec la structure du parc : 70 % du parc en QPV, près des deux tiers des logements correspondant à des anciens financements ou des logements très sociaux, avec des loyers accessibles (*cf. § 6.5.1*). Le caractère social est encore plus affirmé dans les attributions les plus récentes (*cf. § 6.2.3*). La part de personnes isolées logées dans le parc est plus élevée que les références, ce qui est cohérent avec la forte proportion de personnes seules dans les demandes de logements (*cf. § 6.2.2*) et explique les chiffres élevés de sousoccupation des logements. La part de locataire âgée est également très élevée, ce qui conduit l'office à déployer une politique d'adaptation des logements.

Observation 3 : Logis Cévenols n'identifie pas les logements en sous-occupation au regard de la composition des ménages (non-conformité avec l'article L. 442-3-1 du CCH).

L'office n'a pas procédé à l'identification des locataires susceptibles d'être touchés par la perte du droit au maintien dans les lieux en raison de la sous-occupation de leur logement⁶. Cette pratique prive les locataires de la possibilité d'une meilleure adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité. Le repérage réalisé par

⁶ Le patrimoine de l'office n'étant pas situé dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires refusant trois offres de relogement ne sont pas concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux. Dans ce cas, le rôle du bailleur se limite à un repérage de la sous-occupation et à des propositions de relogement sans portée coercitive.

l'office à la demande de l'Ancols montre que la sous-occupation est loin d'être marginale : selon la méthode de calcul réglementaire⁷, 45,5 % des logements (2 607 locataires) sont

sous-occupés et selon l'ancienne méthode de calcul, qui permet de repérer les situations à examiner en priorité, le taux de sous occupation est ramené à 9,9 % des logements (570 locataires).

L'office n'a pas eu de démarche active sur ce sujet alors qu'il devrait à minima repérer les situations les plus criantes, se rapprocher des locataires concernés et leur faire éventuellement des propositions de relogement selon les disponibilités.

Dans sa réponse, l'office s'engage à modifier ses modalités d'identification et de suivi du parc et des ménages concernés. Il ajoute qu'il est conscient de la nécessité de prise en compte de ce type de situation et indique qu'il a par exemple fait inscrire au NPNRU une opération de restructuration de logements T6 en T3/T2 afin de pouvoir apporter une réponse aux ménages concernés.

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), composée réglementairement, se réunit toutes les semaines. Le règlement de la CALEOL, actualisé régulièrement, est conforme aux dispositions légales.

Observation 4 : Logis Cévenols n'a pas suffisamment formalisé et n'a pas diffusé sa politique d'attribution des logements (non-conforme à l'article R. 441-9 du CCH).

L'office n'a pas produit de charte d'attribution contrairement aux dispositions prévues dans l'article R. 441-9 du CCH modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

Le règlement de la CALEOL qui liste les priorités du CCH devrait être complété par une charte mentionnant les orientations particulières données en matière d'attribution de logement. De plus, ce document doit être publié sur le site internet de l'office conformément aux règles prévues par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015. Renforcer l'information à destination du CA en matière de politique d'attributions et d'occupation du parc.

La CALEOL ne produit pas de bilan spécifique de son activité à destination du CA comme le prévoit l'article R 441-49 du CCH. La restitution de ses travaux s'effectue au travers des rapports annuels d'activité dont la partie dédiée aux attributions de logement gagnerait à être plus nourrie.

Les éléments communiqués ne sont pas suffisamment détaillés et certains aspects importants pour apprécier la politique mise en œuvre et ses résultats ne sont pas abordés. Il serait nécessaire pour la correcte information du CA de détailler davantage le profil socio-économique des attributaires, de mettre en évidence la question

⁷ Selon l'ancienne méthode de calcul un logement HLM était considéré comme sous-occupé lorsque le nombre de pièces habitables était supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale. La loi Macron de

cruciale des refus après attribution et de communiquer les résultats de l'office dans le relogement des publics prioritaires et l'application des obligations de mixité sociale.

De manière générale la stratégie de l'office reste peu aboutie : il n'y a pas d'objectifs de peuplement et de mutation définie (*aucun objectif chiffré sur la part d'attribution réservé aux mutations*). La gestion du

2014 a durci cette notion, l'écart supérieur de plus d'un par rapport au nombre d'occupants suffisant à caractériser la sous-occupation (Article L621-2 du CCH)

processus d'attribution est très sociale, mais se caractérise par une certaine opacité peu compatible avec l'évolution réglementaire qui réclame davantage de transparence et de traçabilité de la part des bailleurs sociaux vis-à-vis des partenaires et financeurs.

Dans sa réponse, l'office s'engage, dans le cadre de la nouvelle organisation liée à la création d'une direction de la gestion locative et de la proximité, à formaliser et diffuser sa politique d'attributions.

6.2.2 Gestion des attributions

La CALEOL, composée réglementairement, se réunit une fois par mois et a attribué 422 logements par an en moyenne sur les trois dernières années.

La sélection des candidats est réalisée par une cellule « *secrétariat de la CALEOL* » directement rattachée au DG et qui comprend trois agents. Au sein de cette cellule un poste a été créé en mars 2024 pour améliorer l'enregistrement et le suivi des demandes de logement, notamment sur le système national d'enregistrement (SNE). Le rattachement de cette unité au service clientèle semblerait logique (*cf. § 3.3*).

Le contrôle a porté sur les 1 265 attributions réalisées de 2021 à 2023, avec un examen approfondi d'un échantillon ciblé de 55 dossiers. Il n'a pas révélé de dépassement de plafonds de ressources ou d'attribution hors CALEOL. Les possibilités offertes par certaines conventions d'accueillir des ménages dépassant les plafonds de ressources (*PLUS majorés*) afin de favoriser la mixité sociale en contrepartie d'un loyer majoré ne sont pas utilisées.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées à 46,6 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 85,8 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds.

Leur examen révèle la faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (*huit mois*) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (*80,3 %*), ce qui est symptomatique d'un marché détendu.

L'office était confronté à un taux de refus après attribution très élevé (*66 % en 2023 selon ses chiffres*) mais qu'il ne suivait pas réellement puisque que ce n'était ni un indicateur du rapport d'activité (*l'indicateur suivi est le nombre de proposition pour une attribution effective*) ni des tableaux de bord de pilotage. L'office comptabilisait d'ailleurs improprement dans les refus une part substantielle de dossiers ajournés par la CALEOL car incomplets. Sur les 1 260 refus indiqués en 2023, 563 relèvent de ces annulations par la CALEOL. Le taux de refus réels serait donc plutôt de l'ordre de 41 % ce qui est élevé mais assez courant en secteur

détendu. Une partie de ces refus auraient également pu être évités par une meilleure actualisation et instruction de la demande avant le passage en CALEOL

Face à ces constats, en 2024 l'office a restructuré le service CALEOL avec notamment le recrutement d'une personne supplémentaire et la constitution d'une cellule chargée de mener une instruction de dossiers la plus approfondie possible au regard des dispositions réglementaires. L'objectif principal est d'éviter l'annulation de décisions de la CALEOL en raison de dossiers incomplets, certains demandeurs ne pouvant in fine justifier certaines de leurs déclarations.

En 2024, il a été constaté une baisse du nombre de « refus après attribution » liés à des dossiers incomplets, passant de 61 en janvier 2024 (50% des refus), à 17 en décembre 2024 (15% des refus).

L'office pourrait adopter également une logique plus « commerciale », en n'excluant pas de faire visiter les logements avant l'attribution, ce qui est devenu une pratique de plus en plus courante. Reste que cette action à la marge ne réglerait pas le problème d'ordre structurel auquel il est confronté : l'analyse des motifs de refus montre que les demandeurs sont exigeants du fait d'une offre abondante tant dans le parc public que privé. Or il existe un phénomène de décalage entre les logements dont dispose l'office (*en majorité collectifs, anciens, grands et situés en QPV*) et les aspirations des demandeurs (*logements individuels, récents et petits*). La politique de renouvellement patrimonial en cours, notamment dans le cadre du NPNRU, semble la plus adaptée pour répondre à cette désaffection.

Observation 5 : Logis Cévenols n'assure pas l'identification et le suivi des attributions faites aux publics prioritaires (non-conformité à l'article L.441-1 du CCH).

L'office doit consacrer, en vertu de l'article L.441-1 du CCH, au moins 25 % des attributions annuelles de logement portant sur la partie non réservée du parc ou sur les logements remis pour un tour à des ménages reconnus DALO et à défaut aux ménages prioritaires au sens de la loi. Cette obligation qui date de la loi « Egalité et citoyenneté » ne fait pas l'objet d'un suivi de la part des services de l'organisme et ne donne lieu à aucun reporting spécifique auprès de la gouvernance.

Les conventions de gestion de la réserve préfectorale Etat/Bailleurs sont passées en flux dans le Gard et délégués aux bailleurs. Pour les trois dernières années (2021 à 2023) l'office ne dispose pas des résultats du relogement de publics prioritaires pour le contingent préfet et n'a pas fourni les bilans de relogement pour le contingent préfectoral des années 2021, 2022 et 2023 aux services de l'Etat.

Dans ces conditions il n'est pas possible d'évaluer l'action de l'organisme et ses résultats en l'absence des données par rapport aux objectifs qui lui sont assignés.

Cette absence d'identification et de suivi des attributions faites aux ménages prioritaires n'est pas compatible avec les obligations de rendu-compte des bailleurs sur leur attributions. Cette situation est d'autant plus préjudiciable à l'office qu'au vu du caractère très social de ses attributions, le relogement de ménages correspondant aux critères du PDALHPD (*Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées*) ne devrait pas lui poser de difficultés.

Des évolutions sont néanmoins constatées depuis le début de l'année. L'office a fait évoluer son système d'information afin d'améliorer le repérage, le suivi et la traçabilité du relogement des publics prioritaires et a recruté un agent spécialement chargé de traiter la demande de logements. Ce renfort devrait également

permettre d’améliorer les radiations sur le SNE, les délais fixés pour la saisie des baux signés dans le SNE n’ayant pas toujours été respectés ces dernières années mettant en difficulté les autres organismes. Les modalités de suivi des objectifs en matière d’attribution ont également été renforcées mais l’impact de ces mesures n’est pas encore mesurable.

Logis Cévenols explique dans sa réponse qu’à la date du contrôle la configuration du système d’informations ne permettait pas de produire ce suivi. Il ajoute qu’un paramétrage des outils a été effectué, que ce suivi est aujourd’hui opérationnel et que les éléments sont désormais transmis au préfet de département.

Observation 6 : Logis Cévenols n’assure pas l’identification et le suivi des attributions faites aux ménages du premier quartile de revenus (non-conformité à l’article L.441-1 du CCH).

Au titre des dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, visant à favoriser la mixité sociale, l’office est concerné par l’obligation d’effectuer au minimum 25 % de ses attributions à des ménages dont les revenus sont inférieurs au premier quartile hors QPV. A l’instar du public prioritaire, l’office n’avait pas mis en place de suivi de cette obligation et l’appartenance au premier quartile n’était pas pris en compte par la CALEOL.

En 2023, il a cependant réussi à transmettre aux services de l’Etat un bilan réalisé a posteriori affichant des résultats proches de l’objectif avec en moyenne 19,2 % des attributions hors QPV à des ménages du premier quartile. En 2024, la configuration du système d’informations permet de produire un suivi et les éléments sont désormais transmis au préfet de département. Ainsi sur le premier semestre 2024 les résultats sont satisfaisants avec 43,7 % d’attributions aux ménages du premier quartile hors QPV. Concernant l’obligation de réaliser au moins 50 % des attributions en QPV à des ménages hors du premier quartile de revenu, l’office est très proche de l’objectif (49 % des attributions en 2024).

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Politique de loyers

De 2017 à 2023, l’office a pratiqué des augmentations annuelles correspondant au taux maximum légal :

Tableau 17 : Hausse des loyers pratiquée de 2017 à 2023

Augmentation annuelle des loyers	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Augmentation annuelle en %	0,00	1,25	1,53	0,66	0,42	3,5	3,5
Taux légal en %	0,00	1,25	1,53	0,66	0,42	3,6	3,5

Source : Données organisme (base loyers au 1^{er} janvier 2023, PV de CA)

Pour 2023 l’évolution de l’IRL permettait une hausse de 3,6 % mais l’office l’a limitée à 3,5 % ce qui correspond à la revalorisation des APL intervenue en juillet 2022. De plus, par délibération du CA du 19 octobre 2022, il a accordé à l’ensemble des locataires une remise exceptionnelle en n’appliquant l’augmentation de loyer qu’à compter du 1^{er} mai 2023. Cette mesure sociale, justifiée par l’impact sur l’équilibre financier des ménages de l’augmentation des prix à la consommation et du coût de l’énergie, représente pour l’office une perte de produit locatif évaluée à 256 k€.

Hormis les augmentations annuelles, l’office n’utilise pas les autres possibilités règlementaires dont il dispose pour augmenter les loyers (relocation, utilisation du PLUS majoré, travaux de réhabilitation...). Dans le cas de

réhabilitations énergétiques (cf. § 5.2.2), il n'utilise pas non plus le recours au partage des économies de charges (*3^{ème} ligne de loyer*). Cette absence d'utilisation du levier loyer dans l'exploitation n'est pas sans incidence financière dans un contexte devenu moins favorable, avec un résultat courant devenu négatif (cf. *recommandation n°5*).

Tableau 18 : Comparaison des loyers par rapport aux références régionales et nationales

Loyers au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre logements occupés	Loyer mensuel en EUR par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
OPH Logis Cévenols	5 329	4,6	5,3	5,9	5,3
Département du Gard	37 373	4,5	5,5	6,4	6,4
Région Occitanie	284 920	5,1	5,9	6,6	6,0
France métropolitaine	4 442 260	5,1	5,9	6,8	6,1

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2023

Tableau 19 : Niveaux de loyers proposés par type de financement d'origine

Loyers au 1 ^{er} janvier 2023	PLAI	Anciens financements (HLMO...)	PLA	PLUS	PLS	TOTAL
Nombre de logements familiaux	463	4 013	367	1077	248	6 245
Loyer mensuel médian (EUR)	413	307	423	455	142	350
Médiane Surface habitable (SH)	76	64	75	74	22	66
Loyer mensuel médian EUR/m ² de SH	5,4	4,8	5,6	6,2	6,5	5,3

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2023

Avec 64 % de loyers bas correspondant à d'anciens financements, l'office dispose d'un parc accessible aux ménages modestes. La politique de modération des hausses de loyer contribue également à maintenir le loyer médian (5,3 euros/m² de SH) en dessous de la médiane départementale (5,5 euros/m² de SH) et régionale (5,9 euros/m² de SH). Les loyers sont très attractifs par rapport aux niveaux de loyers constatés dans le marché privé (11,0 euros/m² de surface habitable en 2022⁸). De plus, les loyers, peu dispersés (*intervalle interquartile⁹ inférieur aux références locales et nationales*), sont assez homogènes, avec un moindre écart entre les logements anciens accessibles et les logements récents.

6.3.2 Charges locatives

L'office a mis en place une politique visant à contenir le niveau des charges. En particulier, s'il ne dispose pas d'observatoire, de nombreux tableaux de suivi sont néanmoins partagés par les diverses collaboratrices.

La chaîne de traitements des charges, allant du calcul des provisions à la régularisation, est répartie entre le service proximité (*responsable maintenance mise en service/arrêt campagne de chauffage*), service RH (*gardiens*) quittance de la provision (*service informatique*) et régularisation (*service comptable*). En

⁸ Source CLAMEUR 2022

⁹ Intervalle interquartile = 3^{ème} quartile – 1^{er} quartile (50 % des loyers sont compris dans cet intervalle autour de la médiane).

pratique, c'est le service comptable qui apparaît comme le principal responsable de ce sujet clé pour l'accessibilité économique du parc.

Les charges générales communes sont régularisées annuellement en juin en fonction des dépenses relatives au précédent exercice. Un avis de régularisation des charges est adressé aux locataires fin juin pour une imputation un mois plus tard,

En 2023, le montant des charges récupérables facturé aux locataires s'est établi à 5,3 millions euros, ce qui représente près de 19 % des montants quittancés (*pour une valeur de référence de 19 %*) soit 878 € par logement familial en propriété (*ou 12 euros par m² de surface quittançable pour une valeur de référence de 16 €/m²/an*). La part des charges récupérables par logement est stable sur la période de revue.

Le parc comprend 2 253 logements équipés d'un système de chauffage collectif (*soit 37 %*) : rapporté au m², le coût du chauffage entre les programmes paraît assez homogène (*moyenne sur le parc de 12 €/m²*).

À l'analyse des tableaux de suivi des charges locatives, les provisions sont correctement ajustées.

La régularisation des locataires partis est effectuée sur demande. Les restes à payer en charges (*débiteur ou créancier*) sont régularisés sur demande.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

6.4.1 Information, accueil et concertation avec les locataires

Le dernier plan de concertation locative en cours a été signé le 12 juillet 2019 avec les associations de locataires pour une durée de quatre ans renouvelables par tacite reconduction. Sur cette base, le conseil de concertation locative se réunit au moins une fois par semestre. Son fonctionnement est satisfaisant avec des comptes rendu exhaustifs témoignant de la qualité des présentations et des débats.

La dernière enquête de satisfaction triennale réalisée en 2023 est globalement positive avec 84 % de taux de satisfaction générale, ce qui est supérieur à l'ensemble des bailleurs du benchmark (80 %) et en hausse de trois points par rapport à la précédente enquête de 2021.

Peu de points faibles ressortent, Logis Cévenols étant au-dessus du benchmark et en progression dans quasiment tous les domaines : qualité du parc, équipements fondamentaux dont chauffage, interventions techniques, traitement des réclamations, relations avec les locataires, évaluation des gardiens. Des marges de progrès existent cependant sur l'isolation thermique et phonique des logements et l'entretien des abords des résidences.

6.4.2 Gestion de proximité et qualité de service liée au logement

L'office s'appuie historiquement sur une équipe de gardiens importante (40 agents) qui sont déployés de manière cohérente sur le patrimoine (*sept secteurs de gestion*) en fonction de la taille des résidences et de l'acuité des problèmes rencontrés. Leur répartition permet notamment d'assurer une présence permanente

sur les ensembles immobiliers de plus de 100 logements, en conformité avec le décret gardien. L'examen des montants de salaires récupérés pour les gardiens n'appelle aucune observation.

Chaque secteur est animé par un gestionnaire de patrimoine qui encadre quatre à cinq gardiens et est secondé par un chargé de clientèle. Les gardiens sont dotés de tablettes qui leur permettent notamment d'établir les états des lieux entrants et sortants, d'effectuer les visites conseil avant libération du logement et de vérifier la traçabilité des réclamations. Ils sont les premiers interlocuteurs des locataires, les gestionnaires de patrimoine prenant le relais si besoin.

L'office dispose d'une petite régie composée d'un responsable et quatre ouvriers polyvalents. Elle a en charge l'entretien des espaces verts et des travaux de petites réparations dans les parties communes. L'office ne récupère pas les coûts d'interventions auprès des locataires, la maintenance des logements étant réalisée en totalité par des prestataires externes dans le cadre de contrat à bon de commande.

6.4.3 Vie du bail

Observation 7 : Le contrat de location comporte au moment du contrôle une clause illégale interdisant totalement la sous-location (non-conformité à l'article L 631-17 du CCH).

La clause prévue dans les « obligations générales du locataire » interdisant la sous-location n'a pas été mise à jour des dispositions introduite par la loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui, a autorisé les locataires HLM à sous-louer, après information du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans. La loi Elan du 23 novembre 2018, a également prévu des dispositions dérogatoires à l'interdiction de sous-louer pour favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

L'office s'est engagé à l'issue du contrôle a modifié le contrat de location afin de tenir compte de la réglementation en rappelant que la sous-location est, par principe, strictement interdite et que par dérogation, le locataire pourra y avoir recours, dans les conditions prévues par les articles L442-8-1 et L631-17 du code de la construction et de l'habitation. L'office indique que ces dispositions seront également mises en œuvre pour les baux en cours.

Observation 8 : La procédure de restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne permet pas de respecter le délai légal réduit à 1 mois si les états des lieux entrant et sortant sont identiques (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi Alur »).

Si l'office a bien mis le bail à jour en y faisant figurer le nouveau délai d'un mois, il ne parvient pas à l'appliquer réellement. Au regard des nouvelles dispositions introduites par la loi Alur, le délai de restitution de la caution aux locataires partis est élevé : 45 jours en moyenne pour l'ensemble des 464 départs de 2023 selon les données communiquées par l'office. Le délai est en général inférieur aux deux mois correspondant à l'ancienne réglementation (8 % des restitutions dépassent toutefois ce délai).

Pour les 278 locataires sans travaux facturés suite à l'état des lieux, 78 % des restitutions dépassent le délai légal maximum d'un mois.

L'office doit rendre effective la réduction des délais de restitution en adaptant sa procédure de remboursement des cautions.

Dans sa réponse l'office s'est engagé à modifier la procédure existante afin de respecter le délai imposé par les textes.

6.5 Politique de prévention et de suivi des impayés

La politique de suivi des créances et impayés de l'office s'appuie sur une procédure maîtrisée dans laquelle la répartition des rôles et actions à mener est clairement établie entre le service informatique (*qui génère et édite la lettre de relance et lettre de rappel*), les gardiens (*remise en main propre des lettres de relance et lettres de rappel*), les chargés de clientèle (*neuf personnes, contact privilégié du locataire*), les chargés de contentieux (*deux personnes*) et une conseillère en économie sociale et familiale placés sous la direction juridique qui dispose d'une procédure formalisée et de divers tableaux de *suivi* (*montant de dettes et nombre de locataires présents, locataires partis, indemnités d'occupation etc.*).

La dimension sociale du traitement de l'impayé est une préoccupation de l'organisme A cet effet, une commission de prévention des expulsions se réunit mensuellement pour statuer sur les suites à donner (*assignation, plan d'apurement etc.*) sur les dossiers présentés (*15 dossiers en 2023*).

Onze expulsions ont été prononcées par le juge pour 2023 et douze refus de concours de la force publique est constatée pour une expulsion effective.

La part des locataires réglant leur loyer par prélèvements automatique est de 77 % en moyenne sur les trois dernières années.

Au plan financier, les créances totales (*c/411 et 1/416*) rapportés au loyers et charges s'élève en moyenne à 11 % sur la période 2019-2023, en dessous de la valeur médiane de référence moyenne (*14 %*).

Tableau 20 : Taux de recouvrement 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Créances clients (N-1)	690 2	961 2	946 2	884 2	914 2
Produits des loyers (1)	442 20	086 21	359 21	198 22	804 22
Récupération de charges locatives (2)	780 4	786 4	864 4	139 5	345 5
Quittancement (3)=(1)+(2)	25 222	25 872	26 223	27 337	28 149
Créances clients (N)	961 2	946 2	884 2	914 2	221 3
Pertes sur créances irrécouvrables	- 153	- 330	- 543	- 239	- 196
Total encaissement (N) (4)	24 797	25 558	25 741	27 067	27 646
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98%	99%	98%	99%	98%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>99%</i>	<i>99%</i>	<i>99%</i>	<i>99%</i>	<i>98%</i>

Source : Harmonia retraitement Diagfin

Le taux de recouvrement se situe au niveau de la médiane, indiquant la qualité de l'organisation et l'efficacité du suivi des créances et impayés de l'organisme.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

Doté d'un PMT-2022-2035, l'organisme a présenté une étude financière prévisionnelle portant sur la période 2024-2033. Récente, elle n'a pas encore été présentée en CA ; il s'agit cependant d'un document validé par la direction générale. La société a en outre indiqué qu'une étude prévisionnelle réactualisée devrait être présentée en CA courant décembre 2024.

Les hypothèses d'évolution retenues (*indice de référence des loyers, taux Livret A, inflation*) sont conformes à celles du secteur (*Caisse de Dépôts, Caisse de garantie du logement locatif social*), en particulier, la réduction de loyer de solidarité est prise sur l'ensemble de la période considérée. Les hypothèses d'évolution de l'impact du risque locatif inhérent à la vacance apparaissent volontaristes mais cohérentes dans un contexte de renouvellement urbain (*démolitions*).

L'analyse prévisionnelle prend en considération 1 044 livraisons de logements neufs, soit 117 par an, objectif plus prudent que celui du PSP (*1 492 logements juin 2019*) et moins important que la livraison de 158 logements observée annuellement sur la période 2019-2023 (*dont 181 logements Ecole des Mines*), 15 ventes (*l'objectif au PSP est de 40 ventes sur dix ans*) et 132 démolitions, portant ainsi le parc locatif à 7 324 logements en propriété en 2033.

En matière d'investissement patrimonial, la somme projetée s'élève à 271 millions d'euros avec 67 % consacrés à l'offre nouvelle, 31 % aux investissements sur l'existant et 3 % pour les opérations de démolitions.

La part de VEFA dans l'offre nouvelle sera ramenée à 11 %.

Les montants projetés d'investissements traduisent une politique patrimoniale ambitieuse par rapport à la période rétrospective notamment sur les interventions patrimoniales.

7.1 Investissements et modalités de financement

Le mode de financement diffère selon le type d'opérations :

- ▶ Opérations nouvelles : 180,4 millions d'euros financé à 73 % par emprunt, 8 % de subventions et 19 % de fonds propres.
- ▶ Renouvellement de composants : 3 millions d'euros financés à 23 % sur fonds propres et 77 % par emprunts.
- ▶ Travaux immobilisés : 80,6 millions d'euros financé selon le mode de financement des opérations nouvelles : au total, 4 616 logements concernés (*dont Les Près St Jean 472 logements en 2024,2025 et 2026*).
- ▶ Démolitions : 7 millions d'euros financés par les subventions NPNRU (86 %) et 14 % de fonds propres.

Analyse prévisionnelle

7.2 Analyse de l'exploitation

Tableau 21 : Évolution des principaux indicateurs d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032	Exercice 2033
Loyers	25 310	27 251	29 057	30 526	31 814	33 373	34 584	35 800	37 054	38 345

Source : Visial

Ancols – Document confidentiel				Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)							
Écart de récupération de charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271
Produits des activités annexes	803	327	296	268	281	228	238	248	259	-	469
	461	469	469	469	469	469	469	469	469	-	
Péréquation RLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174
	804	49	2	32	63	96	132	167	170	-	
Chiffre d'affaires locatif	25	27	29	30	31	33	34	35	37	-	38 369
	772	442	227	696	940	519	684	854	093	-	
Marge sur activité de promotion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit des activités	25	27	29	30	31	33	34	35	37	-	38 369
	772	442	227	696	940	519	684	854	093	-	
Coût personnel (hors régie)	-	3	-	3	-	4	-	4	-	5	-
	703	905	050	202	355	512	674	840	011	-	5 187
Autres charges externes (hors CGLLS)	-	1	-	2	-	2	-	2	-	2	-
	966	074	148	226	304	384	466	551	639	-	2 729
Coût de gestion	-	5	-	5	-	6	-	6	-	7	-
	669	979	198	428	659	896	140	391	650	-	7 916
Ratio % Chiffre d'affaires	22%	22%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Charges de maintenance (y.c régie)	-	3	-	3	-	3	-	3	-	4	-
	157	305	410	512	611	723	909	046	194	-	4 348
Ratio % Chiffre d'affaires	12%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Cotisation CGLLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
	436	552	483	690	773	755	777	827	870	-	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-	2	-	2	-	2	-	3	-	3	-
	706	800	865	924	982	041	102	163	226	-	3 290
Ratio % Chiffre d'affaires	10%	10%	10%	10%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Créances irrécouvrables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370
	347	262	280	294	307	322	334	346	358	-	
Excédent brut d'exploitation	13	14 543	15	16	17	18	19	20	20	-	21 539
	458		992	847	608	782	423	080	795	-	
Ratio % Chiffre d'affaires	52%	53%	55%	55%	55%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
Autres charges et produits d'exploitation	-	1	-	2 236	1	-	-	-	-	-	730
	665		335	735	734	733	732	732	731	-	
Produits financiers divers	-	-	-	251	-	-	-	-	-	-	195
	234		223	141	136	139	150	165	180	-	
Intérêts sur financements locatifs	-	6	-	7 062	7	-	8	-	9	-	9 399
	083		639	183	842	858	991	141	283	-	
Autres charges d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	3	2	1							
Autres produits et charges exceptionnels	-	-	-	192	-	-	-	-	-	-	331
	28		210	227	243	260	277	295	313	-	
CAF brute	9 298	9 774	9 700	9 312	9 393	10	11	11	12	-	12 734
				536	036	541	111			-	
Ratio % Chiffre d'affaires	36%	36%	33%	30%	29%	31%	32%	32%	33%	33%	33%
Remboursement des emprunts locatifs	-	5	-	3 549	3	-	4	-	5	-	7 493
	174		821	229	414	041	055	327	781	-	
Autofinancement net HLM	4 124	6 225	5 879	5 083	3 978	4 495	4 982	5 214	5 330	-	5 242
										-	
Ratio % Chiffre d'affaires	16%	23%	20%	17%	12%	13%	14%	15%	14%	14%	14%

Source : Visial communiqué par Logis Cévenols, traitement Ancols

Dans la continuité des indicateurs de la période rétrospective, l'EBE croît en valeur et se situerait autour de 55 % du chiffre d'affaires locatif sur la période 2024-2033, niveau supérieur à celui observé sur la période 2019-2023. La CAF brute se maintiendrait autour de 33 % du chiffre d'affaires locatif ce qui paraît prudent en première lecture au regard des 39 % moyens sur la période 2019-2023.

L'autofinancement net se situerait bien au-dessus du ratio d'alerte défini dans le CCH.

Néanmoins les prévisions pour 2024 interrogent compte-tenu des résultats constatés en 2023 : la CAFC passerait de 5,4 à 9 M€, malgré un taux du Livret A se maintenant à 3 %, l'EBE augmenterait d'environ 2 M€. Dès les données comptables 2024 connues, l'office devra s'assurer du point de départ de sa prévisionnelle en matière d'exploitation.

7.3 Analyse de la situation financière

Tableau 22 : Evolution du fonds de roulement long terme à terminaison

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032	Exercice 2033
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)	18	19	16	9 482	8	9	10	11	13	14
	171	195	931		848	157	245	761	310	834
Autofinancement net HLM	4	6	5	3	4	4	5	5	5	5
	124	225	879	5 083	978	495	982	214	330	242
Produits nets de cessions de patrimoine	38	-	93	94	96	98	100	102	59	60
Fonds propres investis sur travaux	4	2	9	-	-	-	-	-	-	-
	062	459	081	110	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur démolitions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	434	589	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-	5	3	4	3	3	3	3	3	3
	-	201	853	977	292	368	445	524	605	688
Remboursements en capital emp. non locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	111	112	113	114	58	-	-	-	-	-
Reclassement annuel des ACNE en ressources court ter	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	469	128	374	611	415	139	120	244	260	257
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	19	16	9	8	9	10	11	13	14	16
	195	931	482	848	157	245	761	310	834	191

Source : Visial communiqué par Logis Cévenols traitement Ancols

Sur la période 2024-2033, le montant estimé des ressources (*autofinancement net HLM + produits nets de cessions de patrimoine*) serait de 51,2 millions d'euros. L'estimation des fonds propres nécessaires au financement des diverses opérations est de 53,3 millions d'euros. Par conséquent, un prélèvement de 2 millions d'euros sur le fonds de roulement long terme à terminaison est nécessaire.

Rapporté au logement, le fonds de roulement long terme à terminaison devrait atteindre un point bas en 2027 (*1 300 euros*) mais devrait être supérieur à 2 300 euros, en fin de période, dégageant ainsi une marge financière suffisante (*le ratio d'alerte de la profession se situe à 750 euros au logement*).

7.4 Analyse de la dette

Tableau 23 : Évolution de la dette

Montants en milliers d'euros

Source : Visial

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032	Exercice 2033
Dettes financières en début de période	191 172	201 861	232 921	276 934	288 236	295 167	301 755	308 620	315 510	322 250
Emprunts nouveaux	15 863	34 609	47 835	15 531	12 345	12 629	12 919	13 217	13 521	13 832
Rembours capital emprunts patrimoine de référence	5 174	3 529	3 516	3 595	3 705	3 917	3 608	3 663	3 878	4 345
Rembours en capital des emprunts travaux immobilisés	-	20	305	546	1 506	1 834	1 882	1 930	1 979	2 030
Rembours en capital des emprunts opérations nouvelles	-	-	-	88	204	289	565	734	923	1 118
Remboursement en capital des emprunts	5 174	3 549	3 821	4 229	5 414	6 041	6 055	6 327	6 781	7 493
Dettes financières en fin de période	201 861	232 921	276 934	288 236	295 167	301 755	308 620	315 510	322 250	328 589

Source : Visial communiqué par Logis Cévenols traitement Ancols

Sur la période 2024-2033, la dette financière devrait s'accroître de 137,4 millions d'euros (*soit 192 millions d'euros d'emprunts nouveaux pour 55 millions d'euros de remboursements d'emprunts*), pour se porter à 328,6 millions d'euros.

Analyse prévisionnelle

Tableau 24: Divers Ratios relatifs à la dette prévisionnelle

Montants en milliers d'euros

Source : Visial

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032	Exercice 2033
Endettement	201 861	232 921	276 934	288 236	295 167	301 755	308 620	315 510	322 250	328 589
CAF Courante	9 040	9 717	9 689	9 398	9 500	10 657	11 164	11 671	12 243	12 870
Endettement / CAF Courante	22,33	23,97	28,58	30,67	31,07	28,31	27,65	27,03	26,32	25,53
Remboursement des emprunts locatifs (1)	5 174	3 549	3 821	4 229	5 414	6 041	6 055	6 327	6 781	7 493
Charges d'intérêts (2)	6 083	7 062	7 639	8 183	8 842	8 858	8 991	9 141	9 283	9 399
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	11 257	10 611	11 459	12 412	14 256	14 899	15 046	15 468	16 063	16 892
Loyers de l'exercice	25 310	27 251	29 057	30 526	31 814	33 373	34 584	35 800	37 054	38 345
Annuités emprunts locatifs / Loyers	44,5%	38,9%	39,4%	40,7%	44,8%	44,6%	43,5%	43,2%	43,4%	44,1%

Source : Harmonia traitement Diagfin

La capacité de désendettement de la société devrait théoriquement connaître une dégradation jusqu'en 2028 pour s'améliorer ensuite et revenir aux alentours de 25 années correspondant à la durée de vie résiduelle théorique des actifs locatifs à fin 2022. Sur la période 2018-2022, cette capacité était de 21 ans environ, la détérioration est en lien direct avec l'affaissement de la CAF courante.

Rapportées aux produits des loyers, les annuités d'emprunts locatifs devraient légèrement décroître jusqu'en 2027 -le taux de progression des loyers étant supérieur à celui des annuités d'emprunts- pour croître à partir de 2028 et atteindre 44,1% en 2033 soit le niveau de 2024.

La situation financière prévisionnelle de la société peut être considérée comme relativement robuste. Néanmoins, comme évoqué en § 7.2, l'office devra être attentif au niveau réel constaté de son EBE et de sa CAFC en 2024, et si nécessaire réajuster sa prévisionnelle.

ANNEXE DU RAPPORT

Annexe du rapport

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE : LOGIS CEVENOLS OPH ALES AGGLOMERATION			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	433 Quai de Bilina	Téléphone :	04 66 78 47 00
Code postal :	30100	Télécopie :	
Ville :	ALES		
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Thierry SPIAGGIA			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : ALES AGGLOMERATION			
CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Nombre de membres : 22			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	ROUSTAN Max	ALES AGGLO	Maire Alès
Vice-président	RIVENQ Christophe	ALES AGGLO	Président agglomération Alès

Ancols – Document confidentiel

Rapport de contrôle - Définitif - Logis Cévenols - OPH Alès Agglomération (2019 - 2023)

	VEYRET Michèle	ALES AGGLO	Retraîtée
	PEYRIC Marie-Christine	ALES AGGLO	Retraîtée
	LOPEZ-DUBREUIL Julie	ALES AGGLO	Maire st jean du pin
	SEKARNA Nordine	ALES AGGLO	Cadre de Santé
	HILLAIRE Richard	PERSONNE QUALIFIEE	Retraité
	DURAND-COUTELLE Jean-François	PERSONNE QUALIFIEE	Maire
	AURIBAUT Jean-Claude	PERSONNE QUALIFIEE	Retraité
	SALEIX Bernard	PERSONNE QUALIFIEE	Retraité
	CANAL Daniel	PERSONNE QUALIFIEE	Contrôleur Principal des Impôts
	PAEZ Pierrette	PERSONNE QUALIFIEE	Retraîtée
	TOURVIELLE Yves	PERSONNE QUALIFIEE	Retraité
	MARROT Cédric	CAF	Technicien Territorial
	ABERLENC Christophe	UDAF	Enseignant
	BRIDIER Jean-Marie	1%	Conseiller EDF

Annexe du rapport

	ALBINI Gilbert	CGT	Retraité
	FONTANILLE Dominique	CFDT	Acheteuse Collectivité
Membres Locataires	BORDARY Max	CNL	Retraité
	BALEZ William	CNL	Retraité
	LAROCHE Florian	CLCV	Accompagnant Educatif Social
	KHAMARI Khadra	AFOC	Sans Profession
Commissaire du Gouvernement :			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2023	nombre	ETP	
	Cadres :	22 /20,75	
	Maîtrise :	32/31,5	
	Employés :	11/11	
	Gardiens :	40/40	Total administratif et technique : 65
	Employés d'immeuble	1/1	Effectif total : 109
	Régie	3/3	