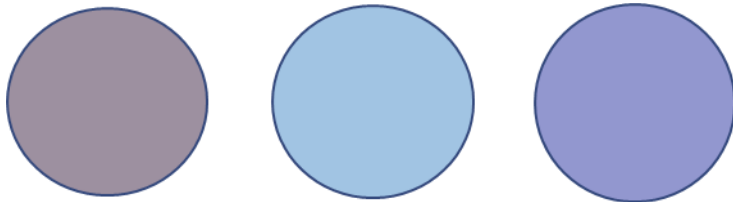




RAPPORT D'ACTIVITE – 2023



L'Office Public de l'Habitat a été rattaché par arrêté préfectoral du 10 novembre 2017 à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de l'OPH de la CAPA comprend 2368 logements et 30 logements foyers.

Au total l'Office est présent dans 24 communes avec 59 résidences de logements familiaux, un EHPAD et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Le parc se concentre essentiellement sur AJACCIO (1165 logements), PORTO-VECCHIO (419 logements), SARROLA-CARCOPINO (281 logements), SARTENE (115 logements), FIGARI (86 logements), BONIFACIO (63 logements).

En 2018, le conseil d'administration a fait le choix de réorienter davantage la politique d'investissement au profit du parc existant et de la qualité de vie des habitants déjà présents dans le parc social de l'OPH.

Une politique qui a été réaffirmée et mise en œuvre depuis 2020 à la faveur des visites effectuées sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'Office, tant auprès des maires des communes que des locataires.

Le nouveau Conseil d'Administration, installé en juillet 2020, a confirmé ces orientations tout en développant une nouvelle stratégie de création des logements en :

- Réalisant des acquisitions améliorations en centre urbain au plus proche des besoins de ses locataires les plus fragiles;**
- Conduisant des opérations de grande taille en maîtrise d'ouvrage directe;**
- Poursuivant la réalisation d'opérations dans le rural pour lutter contre sa désertification ;**
- En développant un offre d'accession en PSLA et BRS.**

Ainsi, plusieurs programmes de réhabilitation ont été engagés pour la période 2020-2024 : Pietralba 1, Casone, Salines, Propriano, Pifano 1, Figari, Les Pins, etc.

Au-delà des grandes orientations de développement et de réhabilitation des résidences ; depuis 2020 l'Office a engagé un programme exceptionnel de réhabilitation de ses logements vacants historiques pour près de 4 000 000 €. Celui-ci, considéré comme achevé, a permis d'abaisser la vacance technique de 11 à 4%, ce dernier niveau correspondant à la vacance commerciale dans les zones détendues.

I. LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE 2023

Depuis 2020, l'Office a connu de nombreuses évolutions réglementaires et organisationnelles.



Un changement de méthode a été imposé à l'ensemble des organismes de logement social depuis 2021 avec notamment un travail important en matière de comptabilisation d'opérations comptables, de régularisations d'écritures de provisions et d'amortissement sur des exercices passés.

Les comptes clos le 31 décembre 2023 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement n°2021-08 modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ce Règlement ANC 2021-08 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

A l'occasion de la réalisation de sa mission notre CAC a relevé les constatations suivantes concernant certains postes des comptes :

- La gestion de l'actif immobilisé, était dévolue jusqu'en 2020, à la Direction Départementale des Finances Publiques. Malgré l'ensemble des dispositifs actuels de contrôle mis en œuvre par l'Office, il est constaté qu'un travail d'harmonisation de « la décomposition et de la comptabilisation par composants » sur certaines immobilisations relatives à des programmes anciens, doit être poursuivi.

LA POURSUITE DE LA STRATEGIE DE RESORPTION DE LA VACANCE

La Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2025 prévoit :

- **La production de nouveaux logements sociaux :**
 - CAPA : 100 à 150 nouveaux logements par an
 - Reste du territoire : 20 à 30 nouveaux logements par an

- **La réhabilitation des résidences existantes**

Depuis 2018, compte-tenu de l'état du parc et de l'évolution des normes environnementales, le conseil d'administration a fait le choix de prioriser et réorienter davantage la politique d'investissement au profit du parc existant et de la qualité de vie des habitants déjà présents dans le parc social de l'OPH.

Une politique qui a été réaffirmée et mise en œuvre depuis 2020 à la faveur des visites effectuées sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'Office, tant auprès des maires des communes que des locataires.

Ainsi à fin 2023 le nombre de logements vacants était de 106.

Le Conseil d'Administration, a confirmé ces orientations tout en développant une nouvelle stratégie de création des logements en :

- Réalisant des acquisitions en centre urbain à réhabiliter ;
- Poursuivant la réalisation d'opérations dans le rural pour lutter contre sa désertification ;
- En validant les études d'opportunités de développement de l'offre d'accession en LLS et BRS.

Il est à noter que les réhabilitations ont été menées sans actionnement de la 3^{ème} ligne de quittance.

Concernant le développement de son patrimoine, l'Office devra (ce qu'il n'a pu faire en 2023) développer son ingénierie interne et s'orienter davantage vers des petits programmes d'acquisition amélioration et des programmes neufs sur du foncier déjà maîtrisé.

A noter que sur les dernières années l'Office s'est engagée sur le territoire de la CAPA :

En 2021, en acquérant l'ancien motel Dolce Eden de 12 logements à réhabiliter.

En 2022, en acquérant un immeuble de 8 logements 52/54 rue Fesch (à noter que l'Office percevait déjà les produits de ces logements).

Toujours en 2022, en se positionnant par le biais d'une convention de portage pour l'acquisition d'un terrain sur la commune de Sarrola-Carcopino en vue de la réalisation de logements locatifs et en accession.

Enfin en 2023, par l'acquisition d'un immeuble Rue FREDIANI de 5 logements à réhabiliter et la mise en service de 4 logements à BASTELICA et celle du siège.

II. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, ACQUISITIONS AMELIORATION, et BAUX REHABILITATION

▪ ACQUISITIONS-AMELIORATIONS

Sont notamment prévus pour les années à venir les opérations suivantes :

- AJACCIO DOLCE EDEN : 12 logements
- AJACCIO FREDIANI : 5 logements
- SARROLA CARCOPINO : 60 logements + 15 en accession BRS
- ZICAVO : 8 logements

▪ **LES NOUVEAUX ENJEUX DE LA REHABILITATION**

Entre 2012 et 2018, ont été réalisées les réhabilitations de 670 logements : Saint-Jean 1, Saint Jean 2, Saint Paul, Pifano 2, Pietralba 2, Olmeto, l'EHPAD de LEVIE et Canale.

En 2023, 501 logements sont en cours de réhabilitation :

- Les Marines : 48 logements (fin de travaux)
- Pifano 1 : 140 logements (fin de travaux)
- Pietralba 1 : 253 logements (fin de travaux)
- Les Pins : 38 logements (fin de travaux)

Et 196 logements sont en phase d'études:

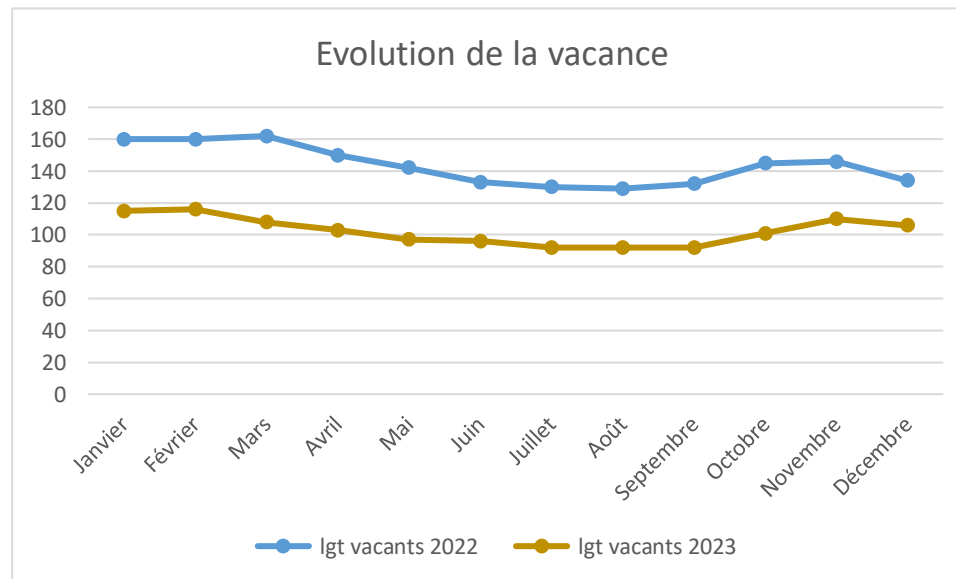
- Les Salines : 45 logements
- La Villette : 12 logements
- Pianottoli : 35 logements
- Pruno Cervone : 18 logements
- Figari 1 et 2 : 86 logements

▪ La vacance technique

La vacance technique a augmenté ces dernières années en raison du coût de remise en état des logements libérés par des locataires indélélicats.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
lgt vacants 2022	160	160	162	150	142	133	130	129	132	145	146	134
pourcentage	6,79	6,79	6,88	6,37	6,03	5,65	5,52	5,48	5,60	6,15	6,20	5,69

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
lgt vacants 2023	115	116	108	103	97	96	92	92	92	101	110	106
pourcentage	4,88	4,92	4,58	4,37	4,12	4,07	3,90	3,90	3,90	4,29	4,67	4,50



III. La gestion locative

1. Le service gestion locative gère la préparation et les commissions d'attributions des logements, les baux, les avenants et les charges.
2. Le service proximité gère les employés d'entretien, l'entretien des cités, les réclamations des locataires, les états des lieux entrants et sortants, le suivi des contrats d'entretien, le suivi de la sécurité des cités.

Afin d'assurer un maillage optimal du territoire et de se situer au plus près des locataires, le service de proximité a été organisé en 6 unités de gestion :

- Unité de Gestion Saint Jean ;
- Unité de Gestion Pietralba ;
- Unité de Gestion Terrasses du Parc ;
- Unité de Gestion SUD ;
- Unité de Gestion Porto-Vecchio ;
- Unité de Gestion rural.

Le service proximité regroupe 22 personnes réparties sur Ajaccio, Sarrola-Carcopino, Sartène, Figari et Porto-Vecchio.

En 2023, le service a procédé au traitement de 949 réclamations.

Il est donc désormais établi que cette pratique est largement utilisée par nos locataires, et que cela nous a permis de développer un service aux clients.

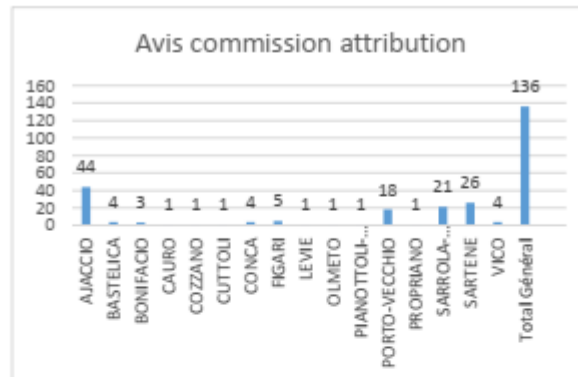


▪ **LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CALEOL)**

6 commissions d'attribution des logements se sont tenues durant l'année 2023, contre 13 commissions en 2022.

En 2023, les CALEOL ont examiné 603 dossiers de demandeurs.

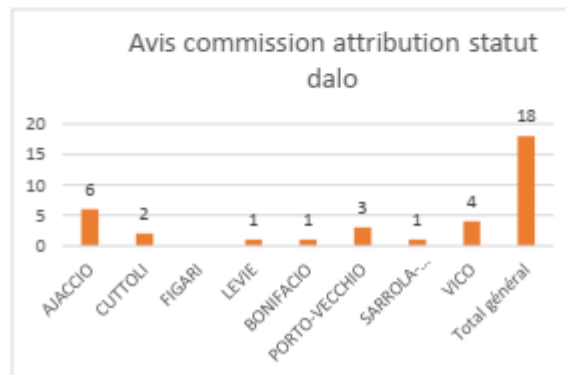
La répartition 2023 des attributions par commune est la suivante :



1736 baux afférents aux logements ont été signés contre 174 en 2022, sur 13 communes

Le prix des loyers très élevé dans le parc privé, une offre encore insuffisante de logements sociaux, sont parmi les principales causes de l'absence de rotation sur le parc de l'Office. Peu de logements se libèrent chaque année, surtout sur les groupes les plus attractifs.

18 logements ont été attribués à des ménages prioritaires



En 2023 le taux de rotation du parc de l'Office est faible, celui-ci s'élève à 5,24% contre 6,45% en 2022

- **LA REFORME DES ATTRIBUTIONS ET L'ACTIVITE DE GUICHET ENREGISTREUR**

La réforme des attributions va présenter un chantier très important de la gestion locative qui va impacter durant 18 mois l'activité du service, du fait de nombreux ateliers avec les différents institutionnels, mais également un important effort de formation pour les agents du service.

- **LA GESTION EN FLUX**

Toutes les conventions de réservation avec nos différents partenaires vont prendre fin et vont donc être totalement renégociées.

A compter du 1^{er} janvier 2024, elles ne se feront plus sur la base de réservations calibrées lors de la construction des cités, mais selon un taux de rotation du patrimoine ramené au taux de réservation de chaque financeur.

La proposition d'un logement à un réservataire sera donc le fruit d'une analyse « au fil de l'eau », et non plus le résultat automatique d'une convention préétablie.

- **LA COTATION DE LA DEMANDE**

Chaque EPCI ayant dans son champs d'intervention la compétence « logement » va devoir établir une grille permettant de coter chaque demande et de lui attribuer un score. Celui-ci servira d'outil non seulement à la désignation des candidats à présenter en CALEOL, mais également au choix du candidat retenu pour l'attribution.

Cette grille est en cours d'élaboration sur le territoire de la CAPA.

- **L'ACCUEIL DU DEMANDEUR**

Chaque EPCI doté d'un PLH doit créer un lieu unique d'accueil des demandeurs qui soit en capacité d'accompagner l'usager dans la saisie, l'instruction ainsi que le volet social de sa demande.

Sur le territoire de la CAPA, ce rôle a été dévolu au CIAS, une convention doit être formalisée.

IV. LE SERVICE AUX LOCATAIRE ET LES RESULTATS DE L'ENQUETE DE SATISFACTION

▪ LES ENREGISTREMENTS ET MODIFICATIONS DES DEMANDES

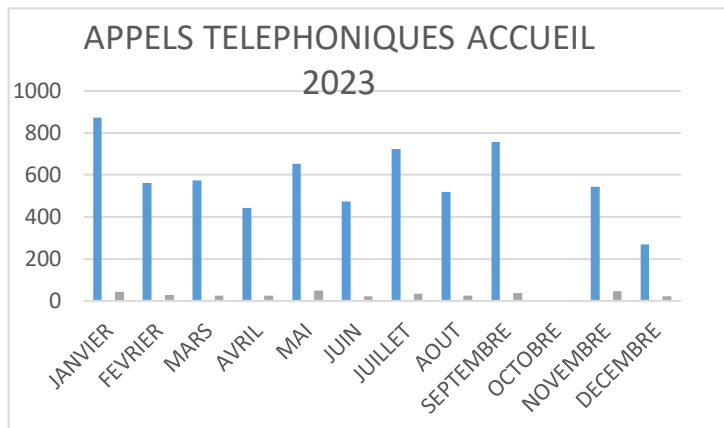
En 2023, l'OPH de la CAPA à :

Procédé à l'enregistrement de 888 dossiers de demandeurs

Modifié ou renouvelé 534 dossiers

▪ LES APPELS ENTRANTS ET LES VISITES

- L'Office a reçu 7873 appels entrants, ce qui représente une moyenne journalière de 30 appels ;
- L'Office a accueilli 1378 visiteurs, ce qui représente une moyenne journalière de 6 visiteurs.



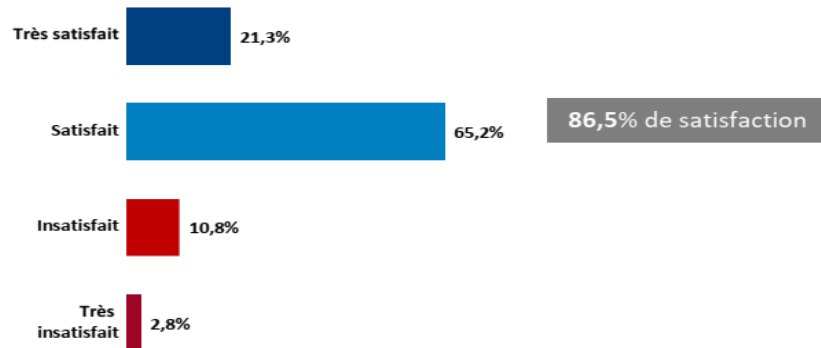
▪ LES

▪ **RESULTATS DE L'ENQUETE DE SATISFACTION**

Le taux de satisfaction globale des locataires pour l'année 2023 est de 86.5% contre 88.7% en 2022.

Le formulaire traite de 80 sujets regroupés en 7 thèmes :

1. Qualité de vie
2. Parties communes, espaces extérieurs
3. Logement
4. Conditions d'entrée dans les lieux
5. Relations clients
6. Traitement des réclamations
7. Information / Communication
8. Satisfaction générale



	CAPA	HORS CAPA	QPV
Très satisfait	19,4%	25,8%	18,4%
Satisfait	68,3%	61,3%	57,1%
Taux de satisfaction	87,7%	87,1%	75,5%
Insatisfait	10,1%	8,6%	22,4%
Très insatisfait	2,2%	4,3%	2,0%
Nb de répondants	467	236	73

• Votre satisfaction globale stable et d'un très bon niveau couplée à une forte recommandation : près de 9 locataires sur 10 vous recommandent

• Une **hausse** de la satisfaction sur :

- la recommandation
- la propreté des parkings, des locaux poubelles
- les interventions suite à des pannes dans les logements
- les contacts entre les locataires et l'Opac
- le traitement des demandes et réclamations techniques



• Une **stabilité** de la satisfaction sur :

- la propreté des parties communes (sauf les abris containers et les locaux encombrants)
- le fonctionnement des parties communes : porte d'entrée, digicode, ascenseur, éclairage...
- les interventions suite à des pannes dans les parties communes, dans les ascenseurs
- le fonctionnement des équipements du logement : plomberie, robinetterie, éléments sanitaires, chauffage, chauffe eau, menuiserie
- les éléments de confort du logement : revêtements de sols, taille des pièces, annexes, humidité
- L'entrée dans le logement et les informations transmises
- la communication, les informations

• Une **baisse** de la satisfaction sur :

- La qualité de vie dans le quartier (espaces, services publics, équipements, traitement des ordures ménagères, propreté des espaces..)
- la propreté des abris containers et locaux encombrants, parking souterrain
- Le fonctionnement de certains équipements communs : le vide ordure, la porte garage, parking, l'éclairage extérieur
- le fonctionnement des équipements du logement : l'électricité, la ventilation, la télévision
- les éléments de confort du logement : les espaces de rangements, le confort acoustique
- le montant des charges

V. LE CONTENTIEUX ET LES IMPAYES

Conformément à La Loi ELAN du 23 novembre 2018, le passage en comptabilité de commerce de tous les Offices Publics de l'Habitat s'est achevé le 1er janvier 2021.

En 2021, l'OPH CAPA a changé son régime comptable et délibéré pour la mise en œuvre d'une procédure de traitement du précontentieux et contentieux locatif. Celle-ci porte notamment sur :

- Le recouvrement des impayés;
- Le trouble anormal de voisinage;
- Les expulsions locatives;
- Les atteintes au patrimoine immobilier ou aux personnes.

L'apurement des dettes est particulièrement important. Aussi, l'OPH a décidé de la mise en œuvre des moyens nécessaires pour parvenir au recouvrement amiable des loyers et charges impayés, dans les meilleurs délais.

A défaut de recouvrement amiable, l'OPH procède au recouvrement contentieux par la mise en œuvre de procédures judiciaires appropriées, pouvant aller de la résiliation du bail à l'expulsion.

La prescription triennale s'applique à l'action en recouvrement.

En 2023, l'Office n'a pas procédé à une reprise de provision sur 2022.

En 2023, la provision pour clients douteux s'élève à 2,8 M€ contre 2,7 M€ en 2022.

Elle est été calculée avec les taux qui ressortent de l'étude faite par la Fédération des OPH.

Le loyer du mois de décembre est exclu pour les locataires dont le solde est inférieur ou égal au terme de référence.

- **L'évolution des impayés en 2023**

Le passage en comptabilité commerciale et les procédures mises en œuvre en 2021, ont permis d'accroître la capacité d'intervention de l'Office dans le domaine du précontentieux :

Libellés procédures	2021	2022	2023	Evolution
Commandements de payer	144	109	361	231.19%
Assignations/Audiences	42	68	81	19.12%
Ordonnances/Jugements	37	66	19	-71.21%
Résiliations de bail	10	12	3	-75%
Désistement d'instance	4	7	2	-71.43%
Protocoles d'accord	2	5	8	-7.69%
Délais accordés par le juge	16	26	24	62.5%
Commandements de quitter les lieux	6	16	8	-50%
Réquisition force publique	5	9	3	-66.67%
Accord Force Publique	5	3	1	-66.67%
Abandons/reprises de logements	18	16	5	-68.65%

En 2023, le taux des impayés des locataires présents et partis, s'est élevé à 2.53 %, contre 5.01% en 2022 et 9.19% en 2021.

VI. LES RESSOURCES HUMAINES

▪ EFFECTIF PAR STATUT

Au cours de l'année 2023, l'effectif de l'Office est de 46 agents (y/c CDD saisonniers).

Cet effectif est composé pour 23% d'agents publics et pour 77% d'agents sous contrat OPH.

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	31,0	0,0	0,0	0,0
<i>Cadres</i>	17,0	0,0	0,0	0,0
<i>Non cadres</i>	14,0	0,0	0,0	0,0
Gardiens d'immeubles	11,0	0,0	0,0	0,0
<i>Cadres</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Non cadres</i>	11,0	0,0	0,0	0,0
Personnels d'immeubles	4,0	0,0	0,0	0,0
<i>Cadres</i>	4,0	0,0	0,0	0,0
<i>Non cadres</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Personnels de maintenance	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Cadres</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Non cadres</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	46,0	0,0	0,0	0,0
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	45,0			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	1,0			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	0,5			

VII. LES DONNEES FINANCIERES DE L'OPH DE LA CAPA

En application de la loi ELAN, l'Office est passé en comptabilité commerciale au 1er janvier 2021.

Cette évolution réglementaire, qui a mis fin au règlement des dépenses et à l'élaboration des comptes financiers par la Trésorerie a profondément bouleversé les pratiques de l'Office et accru le niveau des responsabilités.

Le résultat déficitaire de l'exercice 2023 est de 602 832.96 € contre 2 580 321,96 en 2022.

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	10 298 232,08	10 104 594,18	10 159 951,32	10 451 976,39	10 810 445,25
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 950 678,93	4 744 419,99	10 553 653,37	5 751 677,49	3 323 055,51
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	120 617,72	468 435,29	6 938 309,68	2 580 321,96	(602 832,97)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	57,00	55,00			
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 801 904,00	1 839 473,00	2 051 707,10	1 829 560,03	1 636 560,62
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	555 976,00	533 340,00	650 511,63	609 456,72	494 837,48

La capacité d'autofinancement de l'exercice est de 1 993 916.00 € contre 4 083 461.00 € en 2022.

RAPPORT D'ACTIVITE 2023

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2023	Exercice 2022
1 EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(288 820,37)	961 422,03
2 + ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	4 730,92	(204 278,25)
3 + Dotations aux amortissements des immobilisations locales (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	3 726 306,18	3 937 532,28
5 + Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	1 273 566,26
7 - Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 292 228,45)	(1 648 867,99)
9		0,00
11 + Autres produits d'exploitation		
13 Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	83 240,67	72 172,83
14 Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	42 399,83	43 389,39
15		
16 - Autres charges d'exploitation		
17 Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(98 785,44)	(513 569,15)
18 Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 656) *	(2 687,99)	0,00
19		
20 + ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21		
22 + Produits financiers		
23 Sous-total *	0,00	0,00
24 Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	0,00
25	0,00	0,00
26		
27 - Charges financières		
29 Sous-total *	0,00	0,00
30 Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31	0,00	0,00
32		
33		
34 - REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(2 618 561,82)	(3 179 868,46)
35		
36 AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	(444 406,47)	741 498,94
37 + Produits exceptionnels		
38 Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	275 607,43	1 087 967,33
39 Autres produits exceptionnels (c/778)*	147 376,94	438 856,14
40 Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41		
42 - Charges exceptionnelles		
43 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(222 109,99)	(44 345,12)
44 Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(350 685,75)	(229 606,87)
45		
46 - Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(25 697,00)	(19 348,00)
47		
48 AUTOFINANCEMENT NET HLM	(619 914,84)	1 975 022,42
1 RESULTAT DE L'EXERCICE	(602 832,87)	2 580 321,96
2 + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	3 900 191,48	3 976 702,58
3 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	0,00	(824 695,05)
4 + Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	0,00	0,00
5 - Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(11 214,00)	0,00
6 - Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(1 292 228,45)	(1 648 867,99)
7		
8 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	1 993 916,06	4 083 461,50
9		
10 - Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2 618 561,82)	(3 179 868,46)
11 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	4 730,92	(204 278,25)
12 - Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6803) (2)	0,00	0,00
13		
14 AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	(619 914,84)	699 314,79

L'autofinancement net HLM se situe à -5.7%, permettant d'atteindre un taux moyen de 20.4% pour les 3 derniers exercices (taux à comparer au taux de référence national de 3%).

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	6 033 252,00	780 489,98	(619 914,84)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,00	0,00	0,00	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	11 879 462,72	12 082 940,18	12 659 105,67	
d) Charges récupérées (comptes 703)	1 719 511,40	1 630 963,79	1 848 660,42	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	10 159 951,32	10 451 976,39	10 810 445,25	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	59,4%	7,5%	-5,7%	20,4%

NB : Les comptes 2023 ont été établis dans un contexte particulier au niveau de la direction générale avec la prise de fonction du nouveau directeur général au 1^{er} mars 2024 après une période d'intérim de 3 mois depuis le départ de la précédente directrice générale fin novembre 2023.

VIII. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DANS UN CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL EXTREMEMENT CONTRAINT

Pour maintenir sa situation financière et poursuivre ses investissements en faveur de la réhabilitation du parc existant et de son développement, l'OPH de la CAPA devra :

- Poursuivre son travail sur la résorption de la vacance commerciale. Rappelant que ces deux dernières années, l'Office a mobilisé tous les leviers d'augmentation des recettes par l'actualisation et la mise au plafond des loyers, la réduction de la vacance technique et le traitement des impayés.

-Accroître son niveau de recettes par la perception de nouveaux loyers issus de nouveaux logements à livrer à un prix plancher de 2600 €TTC/m² habitable.

-Mener une réflexion portant sur l'acquisition de logements neufs, qui constitue un levier financier et nécessite peu de travaux

-S'inscrire dans une perspective de vente du parc locatif ancien, cette action présente plusieurs intérêts :

- faire diminuer les coûts d'entretien pour la structure ;
- faciliter l'accession à la propriété
- favoriser la mobilité résidentielle et la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation de nos résidences ;
- développer le secteur HLM en réinvestissant les bénéfices des ventes dans la construction de nouveaux logements sociaux, dans la réhabilitation du patrimoine ou le renouvellement urbain.

-Selon la stratégie arrêtée par le Conseil d'Administration pour le développement et la réhabilitation de son parc, opter pour le réaménagement de sa dette.

- Développer la vente de locaux commerciaux, lesquels semblent susciter un intérêt auprès des usagers. Une estimation a été demandée pour l'ensemble du patrimoine.

- Optimiser l'exploitation de son patrimoine en faisant l'acquisition d'un nouvel outil numérique: le BIM (Modélisation des Informations du Bâtiments). Cet outil se caractérise par une maquette numérique, des données techniques structurées, qui doivent permettre d'accéder simplement et transversalement aux informations, pour tous les métiers de l'organisme et aux entreprises sur la durée de vie de vos bâtiments.

Par ailleurs et compte tenu du rapport des comptes annuels, il devra également prévoir des mesures internes à mettre en œuvre :

- Prospecter les collectivités et organismes pouvant souscrire à des titres participatifs
- Améliorer la performance organisationnelle de l'office
- Affiner l'analyse situation financière de l'office (Accompagnement de la Fédération des OPH depuis le 21 mai 2024) et proposer une prospective stratégique et financière entre 3 et 5 ans (appui de la Banque des territoires à partir de septembre 2024).
- Développer la prospective patrimoniale et l'ingénierie financière.
- Améliorer le pilotage budgétaire de l'office dans le cadre du cycle d'exploitation annuel.
- Accompagner l'évolution des métiers de la gestion locative et de la proximité au bénéfice du locataire, le suivi des besoins et des réclamations.
- Déployer une culture de contrôle interne au sein de l'Office.
- Développer une politique d'achat responsable (démarche RSE) et maîtrisée.