

Rapport définitif n° 2012-101 Juin 2013

Établi conjointement avec la direction départementale des finances publiques de la Drôme

Office public de l'Habitat de Montélimar

«Montélimar Habitat»

Montélimar (26)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2012-101

OPH DE MONTELMAR – 26

Présidente : Patricia Brunel-Maillet
 Directeur général : Ahmed Diaf
 Adresse : 3 Place Georges Clémenceau
 26200 Montélimar

Nombre de logements familiaux gérés : 1948

Nombre de logements familiaux en propriété : 1948

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 130

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.6	1.17	1.04
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	51.2	46.7	48
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.87	1.4	1.3
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	2.93
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.48		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.5		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5.4 Quartile : 3	4.18	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-0.1 Quartile : 1	12.94	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13 Quartile : 2	13.42	

Présentation générale de l'organisme Montélimar Habitat intervient uniquement sur le territoire de la communauté de commune de Montélimar Sésame dont la population se caractérise par la faiblesse de ses ressources. Le marché immobilier tendu nécessite une production importante de logements sociaux, notamment ceux accessibles aux ménages les plus démunis (PLAI). Il vient d'engager, dans le cadre d'un projet urbain global avec la Ville de Montélimar et un autre bailleur, un important programme de réhabilitation/résidentialisation du quartier de Pracomtal (hors Anru) concentrant la moitié de ses logements.

Points forts

- Occupation sociale marquée avec une implication forte pour l'accueil des ménages prioritaires (PDALPD et DALO)
- Bonne accessibilité des loyers résultant de l'ancienneté du parc
- Situation financière satisfaisante renforcée par la cession de deux bâtiments à Vaucluse Logement en 2011

Points faibles • Entretien des voiries et des espaces extérieurs du quartier de Pracomtal largement perfectible

Anomalies ou irrégularités particulières •
 • Attributions de logements (interventions dans les attributions conduisant à une iniquité du traitement des candidats, 2 dépassement de plafond de ressources, 1 passage en Cal avant enregistrement de la demande)
 • Absence de délibération du conseil d'administration sur la politique de ventes en 2011.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion **Avec près de 2000 logements familiaux, Montélimar Habitat est le quatrième bailleur social de la Drôme. Son parc ancien, situé principalement dans la Zus de Pracomtal, va faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation, en partenariat avec la Ville de Montélimar qui interviendra sur la requalification des espaces publics. Il doit poursuivre sa production de nouveaux logements compte tenu des besoins locaux identifiés, en particulier des logements accessibles aux ménages disposant de faibles ressources éligibles aux PLAI.**

Avec des niveaux de loyers peu élevés et une gestion de proximité efficace, l'office joue bien son rôle social et le service rendu aux locataires est satisfaisant. La réhabilitation de Pracomtal, avec le souci du développement durable, devrait permettre d'améliorer son attractivité jusqu'alors moindre que pour le reste du parc.

Grâce à la cession de 161 logements à un autre bailleur social, Montélimar Habitat a renforcé en 2011 sa surface financière. Les simulations financières prévisionnelles montrent cependant que la réalisation de son programme de réhabilitation et la poursuite de son développement nécessiteront un niveau de fonds propres supérieur à l'autofinancement dégagé sur cette période. L'office devra donc s'attacher à bien maîtriser l'équilibre de ses opérations d'investissement, ses coûts de fonctionnement et poursuivre l'effort de résorption de la vacance locative.

L'organisme doit mettre fin aux irrégularités constatées dans les attributions de logements, non conformes aux dispositions du CCH et veiller à respecter la réglementation applicable concernant le contrat et la rémunération du directeur général.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Joël Vieille, Philippe Poudevigne
 Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
 Inspecteurs principaux auditeurs : Gildas Hénou, Claude Guillaume
 Direction départementale des finances publiques de la Drôme
 Précédent rapport Miilos : n° 2008-024 d'Août 2008
 Contrôle effectué du 18 juin 2012 au 5 Octobre 2012
 Diffusion du rapport définitif : Juin 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-101

OPH DE MONTELIMAR – 26

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	17
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.6 RENOVATION URBAINE	18
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	18
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	19
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	19
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	21
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	25
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	26
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	26
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	26
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	26
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	26
7. CONCLUSION	27

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) de Montélimar « Montélimar-Habitat » en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le dernier rapport de la Miilos¹ avait souligné son rôle social évident au regard de la population logée disposant de faibles ressources et de l'efficacité de sa gestion de proximité. Il était relevé cependant la nécessité d'améliorer les procédures internes (politique d'achats, procédures métiers) et le suivi des locataires en situation d'impayés.

Ce contrôle est réalisé conjointement par les inspecteurs-auditeurs de la Miilos et de la Direction départementale des finances publiques (DDFIP) de la Drôme (Mission départementale d'audit).

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'OPH de Montélimar, créé en 1931, intervient exclusivement sur le territoire de la communauté d'agglomération (CA) de Montélimar-Sésame regroupant 15 communes. Fin 2011, son patrimoine s'élevait à 1 948 logements familiaux (hors foyers), localisés à plus de 80 % sur la ville centre. En octobre 2009, il a pris la dénomination de Montélimar Habitat.

La communauté d'agglomération compte 49 885 habitants (population municipale légale 2008), dont plus de 35 000 (70 %) vivent sur la commune de Montélimar : 3 habitants sur 4 de la CA habitent la ville centre. Le taux de croissance annuel de la population depuis 1999 s'élève à 1,3 % (1 % dans le département).

Les ménages aux ressources les plus faibles sont plus représentés dans la ville centre, et inversement, en corrélation avec la part de propriétaires occupants, les ménages les plus aisés sont plus représentés sur le reste de la communauté d'agglomération. Les deux tiers de la population de la CA Montélimar-Sésame peuvent prétendre à un logement HLM ordinaire, et près de 40 % à un logement en PLAI.

Le territoire compte 3 450 logements sociaux conventionnés (logements foyers y compris), dont 90 % sont situés sur Montélimar. Le Conseil général de la Drôme ne bénéficie pas de la délégation des aides à la pierre.

Le marché immobilier de la communauté de communes demeure le plus tendu de la Drôme. Il se caractérise par une forte demande en habitat individuel, orientée à la hausse. Il exclut de fait une partie croissante des ménages, notamment les jeunes en début de parcours résidentiel. On observe, sur la ville centre en particulier, une demande de ménages dont les enfants ont pris leur autonomie et de personnes âgées, désireux de se rapprocher des services et de retrouver un logement de taille plus réduite que la maison familiale. Ces clientèles recherchent plutôt un produit neuf, dans une résidence avec ascenseur et parking. Les prix dans le neuf connaissent une montée continue. En juin 2012, le prix au m² atteignait 1 956 € à Montélimar (prix supérieur de 5 % à la moyenne départementale²) et le coût moyen des transactions de maisons individuelles s'élevait à 265 634 € pour une surface de 127 m².

¹ Rapport définitif n° 2008-024 d'avril 2008, présenté au conseil d'administration du 31 octobre 2008

² Source Efficcity.com juin 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le marché locatif privé qui concerne essentiellement la ville centre, semble insuffisamment développé ailleurs. Malgré les actions menées sur le parc privé, les professionnels de l'immobilier constatent une plus forte attractivité des produits locatifs neufs bien conçus et proposant des facilités de parking. La demande porte essentiellement sur les logements de taille moyenne (T3 et T4 en collectif et petites maisons avec petit jardin).

L'un des objectifs du plan local de l'habitat (PLH) est la production diversifiée de logements mieux orientée vers les besoins, notamment sociaux, avec la réalisation de 475 logements sociaux. Ce plan vise également à répondre à la demande des ménages en situation de précarité dans les parcs public (PLAI) et privé (PST) et à éviter l'engorgement des structures d'accueil temporaire et d'insertion, en favorisant les possibilités de parcours résidentiel. Pour ce faire, il prévoit la réalisation de 110 logements PLAI dans le parc public et de 24 logements d'insertion dans le parc privé (PST).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La Ville de Montélimar est la collectivité territoriale de rattachement de l'OPH, qui est présidé depuis avril 2008 par Patricia Brunel-Maillet, adjointe au maire de Montélimar chargée du logement et des politiques contractuelles. Elle a succédé à Jean-Marcel Drouhot qui présidait l'office depuis mai 2003.

Composé de 17 membres, le conseil d'administration (CA) définit la politique et les grandes orientations de l'office (acquisitions foncières, travaux de réhabilitation...).

En 2011, le CA de Montélimar Habitat s'est réuni à 4 reprises.

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes, placements...). Ces dernières ont été adoptées à l'unanimité lors du CA du 6 février 2009. Le bureau est composé de la présidente, du directeur général, et de quatre autres membres élus au scrutin majoritaire. Il rend compte de son activité au CA.

Le défraiement des administrateurs pour leur participation aux réunions du CA, du Bureau et des commissions spécifiques s'effectue sur la base d'une indemnité de déplacement de 68,61 € en vertu de la délibération du CA du 30 juin 2008.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation

Suite à la démarche qualité initiée en 2006, un nouvel organigramme a été mis en place

Il s'articule autour de trois pôles : le pôle affaires générales composé du service « communication et responsabilité sociale et environnementale » (2 agents) et de la direction des ressources humaines (2 agents) ; le pôle finances et marchés qui comprend la direction financière (6 agents) et la direction « montage d'opérations et marchés » (2 agents) ; et enfin le pôle proximité-relations clients composé de la direction technique (21 agents) et de la direction de la gestion locative (8 agents). Depuis le dernier contrôle, l'organisme s'est doté de tableaux de bord couvrant les différents métiers et a mis en place des procédures internes (achat publics, pré-contentieux, attributions...). Un référentiel des emplois a été réalisé, ainsi qu'une classification des postes qui a été validée par un accord avec les représentants du personnel en 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 : Des améliorations doivent être apportées dans la qualité de l'information.

Malgré l'amélioration notable des procédures depuis le dernier contrôle de la Mission, des disparités ont été constatées entre les différentes sources d'informations patrimoniales. Les nombres de logements mis en service ou mis en chantier à une date donnée sont sensiblement différents selon qu'il sont issus des rapports d'activité, des annexes réglementaires, des déclarations CGLLS ou encore de la base de données du service gestion locative.

2.2.2.2 Personnel

Au 31 décembre 2011, l'office comptait un effectif salarié de 46 personnes, avec 43,8 équivalents temps plein (ETP). Le ratio pour 1 000 logements s'établit à 22,1 ETP, ce qui situe l'office dans la moyenne haute des OPH (médiane de 20,2 ETP pour 1 000 logements en 2010). Après avoir connu une diminution notable jusqu'en 2009, les effectifs ont retrouvé leur niveau de 2007 malgré une baisse du parc de logements de 2,8 % sur la même période, résultant de la vente de 162 logements en 2010 (cf. §.5). L'accroissement concerne essentiellement le personnel de proximité (gardiens et employés d'immeubles) et le personnel administratif. Le personnel chargé de l'entretien a fortement diminué, la politique de maintenance de l'office étant désormais majoritairement externalisée.

L'évolution du personnel par catégorie est présentée dans le tableau ci-dessous.

Effectifs	2009	2010	2011	Répartition en %	évolution 2009/2011 %
Personnel administratif	17,0	18,4	24,7	57,2 %	+ 40 %
Personnel de maintenance	9,5	8,9	6,0	13,9 %	- 37 %
Personnel de proximité	10,9	14,2	13,1	28,9 %	+ 14 %
Total ETP	37,3	41,5	43,8	100 %	+ 13 %
Part du personnel d'encadrement	16 %	17 %	18 %		
Part du personnel de maîtrise	10 %	16 %	21 %		
Part des employés	74 %	67 %	61 %		

La proportion des fonctionnaires territoriaux, même si elle connaît une légère érosion depuis 2009, demeure prépondérante (28 fonctionnaires, 18 contrats de droit privé fin 2011). 4 départs en retraite ayant eu lieu au cours du premier semestre 2012, l'effectif total s'établit à 40,1 ETP à l'été 2012.

L'examen des différents indicateurs du bilan social de la société n'appelle pas de remarques particulières en dehors du niveau d'absentéisme du personnel, particulièrement élevé avec un taux fin 2011 de 15,7 % qui correspond à 7,2 ETP sur l'année. Ceci s'explique notamment par la longue maladie de quatre agents absents durant douze mois et par deux accidents du travail survenus au dernier trimestre. L'office, qui respecte ses obligations d'emploi des travailleurs handicapés, n'a versé aucune contribution à l'Agefiph³.

2.2.2.3 Directeur général**2.2.2.3.1 Contrat pour la période 2007 à 2009**

Ahmed Diaf a été nommé directeur de l'OPHLM de Montélimar le 1^{er} janvier 2005. A la suite de la transformation de l'office en OPH et en application de l'article 8 de l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 relative à la création des OPH, Ahmed Diaf a été nommé, sur proposition de la présidente, directeur général de l'OPH par le CA du 12 décembre 2008 qui a autorisé la présidente à signer son contrat et à fixer sa rémunération « conformément aux dispositions applicables après avis de monsieur le Préfet ».

³ Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

Réponses de l'organisme

Obs 1 :

Malgré l'amélioration des procédures et la mise en place de tableaux de bords, la MILOS indique que des différences sensibles ont été enregistrées pour ce qui concerne le nombre de logements mis en service ou mis en chantier à une date donnée selon les sources.

Montélimar Habitat est surpris de cette remarque qui n'est pas appuyée par des données précises, d'autant que les annexes réglementaires et les déclarations CGLLS ne concernent pas le nombre de logements mis en service ou mis en chantier.

Néanmoins, Montélimar Habitat va poursuivre le travail engagé d'amélioration des procédures.

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission a effectivement constaté des divergences de données chiffrées selon la source d'information utilisée.

A titre d'exemple, le dénombrement du nombre de logements familiaux fin 2011 est chiffré à :

- 1949 dans le tableau gestion patrimoniale ;
- 1944 dans le tableau évolution du patrimoine ;
- 1937 dans le tableau gestion locative ;
- 1948 dans le tableau des loyers ;
- 1945 dans le bilan d'activité de la Cal 2011 ;
- 1951 dans l'annexe réglementaire « informations générale » des comptes 2011.

Pour ce qui concerne les logements livrés en 2011, le rapport d'activité indique le chiffre de 72 (page 32 du rapport), alors que l'annexe citée ci-dessus en comptabilise 76.

Même si les écarts demeurent minimes selon les sources, il est impératif que l'organisme dispose de données fiables et partagées par l'ensemble des services.

En sa qualité de fonctionnaire titulaire de la fonction publique territoriale, Ahmed Diaf a été recruté par la voie du détachement de longue durée. Son contrat de droit public a donc été conclu pour la durée du détachement et signé le 30 janvier 2009. Il a fixé sa rémunération annuelle et n'a pas prévu d'avantages annexes, à l'exception d'un véhicule de fonction (article 4.3-3).

2.2.2.3.2 Contrat actuel

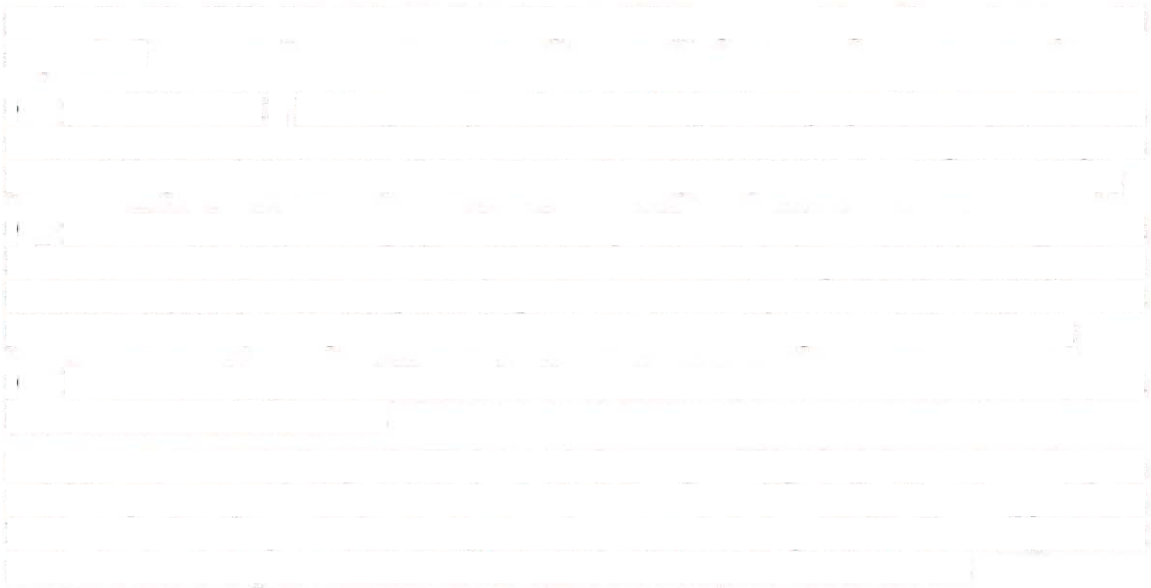
Conformément aux nouvelles mesures du décret 2009-1218 du 12 octobre 2009, relatif aux directeurs généraux des OPH, le contrat de travail d'un DG d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (cf. notamment CE, 14 juin 2004, *Leplatre c/Opac de Dreux*, n° 250695).

[Empty lined area for notes or details]

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos





2.2.2.4 Politique d'achat

En 2009, l'office s'est doté d'un guide interne de la commande publique validé par le CA le 9 février 2009. En application du nouvel article L. 421-26 du CCH créé par l'article 132 de la loi 2011-525 du 17 mai 2011, l'office a actualisé ce guide, les marchés passés par les OPH étant désormais soumis aux règles fixées par l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005. La mission constate cependant que si ce guide a bien été présenté au CA, ce dernier ne l'a pas encore validé formellement. Début 2012, les évolutions réglementaires liées à la parution du décret n° 2011-2027 du 29 décembre 2011 modifiant les seuils applicables aux marchés et contrats relevant de la commande publique ont été intégrées.

Ce guide instaure trois paliers :

- de 0 à 19 999 € HT (tous types de marchés) : publicité faite sur le site internet de l'office, consultation de 3 fournisseurs avec description des prestations et travaux faisant l'objet de la consultation et définition d'une date unique de remise des devis ; phase de négociation des devis (procédure écrite pilotée par le DG) ;
- de 20 000 à 39 999 € HT (tous types de marchés) : publication d'un avis d'appel public à la concurrence sous la rubrique « marchés publics » du site internet de l'office après information dans des journaux locaux d'annonces légales, consultation de 3 fournisseurs avec description des prestations et travaux faisant l'objet de la consultation et définition d'une date unique de remise des devis ; phase de négociation des devis (procédure écrite pilotée par le DG) ;
- de 40 000 à 200 000 € HT (marchés de fournitures et services) ou 5 000 000 € HT (marchés de travaux) : publication obligatoire d'un avis d'appel public à la concurrence sous la rubrique « marchés publics » du site internet de l'office et dans un journal d'annonces légales (critères de sélection des candidatures et des offres prédéfinis et publiés au préalable dans le règlement de la consultation) ; phase de négociation des devis (procédure écrite pilotée par le DG) ; présentation du marché et du rapport d'analyse des offres avec classement des soumissionnaires par le directeur du service à la commission de choix, composée du DG et de deux membres de la CAO.
- au delà de ces seuils, application des procédures formalisées en conformité avec les textes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Montélimar Habitat intervient uniquement sur le territoire de la communauté de communes de Montélimar Sésame dont la population se caractérise par la faiblesse de ses ressources. Son marché immobilier tendu nécessite une production importante de logements sociaux, dont une part élevée accessible aux ménages les plus démunis (PLAI)⁵. Le contrat et les conditions de rémunération de son directeur général doivent être mis en conformité avec le CCH.

Son organisation a été renforcée depuis le dernier contrôle. Des améliorations restent à apporter à la qualité de l'information produite.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Part en %	Ressources < 20 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
OPH en 2012 (tous ménages)	24,5 %	71,2 %	6,7 %	51,2 %	19,2 %
OPH en 2012 (emménagés récents)	30,2 %	78,1 %	1,9 %	66,5 %	27,8 %
OPH en 2009 (tous ménages)	25,5 %	77,5 %	2,8 %	60,7 %	16,6 %
Moyenne Drôme en 2009	26,2 %	78,6 %	2,3 %	60,8 %	
Moyenne régionale en 2009	19,2 %	64,5 %	7,3 %	48,0 %	18,3 %

L'occupation sociale du parc de l'OPH diffère peu de celle des autres bailleurs sociaux intervenant dans le département. Les enquêtes OPS (occupation du parc social) 2009 et 2012 montrent que 71,2 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. En dessous de 20 % des plafonds, ce taux est de 24,5 % en 2012. En 2009, ce taux s'établissait à 25,5 %, légèrement en dessous des moyennes drômoise (26,2 %) et régionale (19,2 %).

Le tableau ci-dessous compare les résultats de l'office avec les moyennes régionales et départementales tirées des enquêtes réalisées en 2009 et 2012.

L'analyse des emménagés récents 2012 (entrés dans le parc depuis moins de trois ans) montre une accentuation de la paupérisation des nouveaux entrants. Plus de 30 % des nouveaux locataires disposent d'un revenu inférieur à 20 % des plafonds et 78,1 %, de ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Depuis 2009, le pourcentage de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) est en diminution tout en demeurant dans les moyennes régionale et départementale. Il atteint 76 % pour les emménagés récents en zones urbaines sensibles (Zus). Les ménages bénéficiant de minima sociaux (RSA, API et AAH) sont également sur-représentés parmi les nouveaux entrants. Sur l'ensemble du parc, 41 % des locataires ont un emploi stable. En Zus, ce rapport descend à 30,6 %.

Montélimar Habitat (MH) est partie prenante de l'accord collectif départemental pour l'accueil des ménages cumulant les difficultés économiques et sociales. Compte tenu de son parc, son objectif annuel d'accueil s'élève à 9 ménages. Son implication réelle est nettement supérieure comme le montre le tableau ci-dessous.

⁵ Prêt locatif aidé d'intégration

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	2009	2010	2011	1er sem 2012
Objectifs de relogement accord collectifs	9	9	9	9
Relogement effectifs par MH	12	18	49	nc
Demandes de relogement DALO	6	5	3	2
Relogements DALO effectifs par MH	2	1	2	2
Refus du logement proposé par demandeur	4	2	1	0
Absence de demande de logement	0	2	0	0

L'office est également partenaire de l'association d'intermédiation locative « Entraide protestante ». Il met à sa disposition 11 logements sur 4 groupes distincts, qui sont ensuite sous-loués à des ménages en grande difficulté sociale (sortie CHR⁶, PARSA⁷ ...).

Après avoir connu une relative stabilité jusqu'en 2010, la vacance totale est en augmentation et atteint 5,1 % fin 2011. Ce taux est nettement supérieur au taux régional (3,2 %) et dépasse de peu le taux drômois (4,4 %). Si l'on neutralise la vacance technique, le taux de vacance « commerciale » se situe à 3,6 %. La vacance à plus de trois mois, longtemps nulle, s'établit en fin d'année à 0,9 %.

Cette vacance technique est la résultante directe de l'absence de décision pendant une longue période quant au devenir des deux bâtiments Ibis et Jacos (cf. § 4.6) dont les locataires partants n'étaient pas remplacés. Cette situation n'était pas sans influence sur les comptes de l'office et la décision de réhabiliter ces bâtiments prise en août 2012 devra être rapidement traduite d'effet pour en inverser la tendance.

Le taux de rotation connaît une relative stabilité (10,4 % fin 2011). Il est inférieur à la moyenne départementale (11,3 %). La rotation la plus forte est localisée dans le quartier de Pracomtal.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandeurs de logement récupèrent généralement un dossier de candidature au siège de l'organisme ou sur le site internet. L'office utilise le formulaire prévu par le décret 2010-431 du 29 avril 2010. La saisie sous Aravis (progiciel ACG) est effectuée au retour des pièces par le chargé de clientèle qui vérifie si la demande est correctement remplie et si les pièces réclamées ont été fournies. L'enregistrement des demandes au titre du numéro unique, qui est effectué concomitamment, n'appelle pas de remarque particulière. Le demandeur est systématiquement convié à un entretien avec un chargé de clientèle pour vérifier ses souhaits et lui présenter l'organisme.

La réforme du système d'enregistrement des demandes de logement locatif social consécutive à la loi du 25 mars 2009 a entraîné de nombreux dysfonctionnements informatiques (numéro unique erroné, doublon de demandes, effacement de saisies antérieures à 2010) depuis le second semestre 2011, qui ont nécessité des vérifications approfondies des dossiers par le service locatif avant passage en commission d'attribution. L'office a conservé sa base de demandes qui perdurera jusqu'au rodage complet du nouveau système. Une consultation est actuellement en cours dans le département de la Drôme pour choisir l'organisme qui sera chargé de la gestion de la base départementale. En attendant cette mission est assurée par les services de la DDCS⁸.

⁶ Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

⁷ Plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri

⁸ Direction départementale de la cohésion sociale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

En janvier 2012, le CA a fixé les grandes orientations de sa politique d'attribution et adopté à l'unanimité le nouveau règlement intérieur de la commission d'attribution de logements (Cal) (CA du 27 janvier 2012). En introduction de ce règlement, l'office met en avant son rôle et ses missions de bailleur social, en particulier pour :

- d'une part, loger les personnes aux ressources modestes et les personnes défavorisées,
- d'autre part, favoriser l'égalité des chances des demandeurs, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Ce règlement intérieur précise les critères d'attribution et met en place un processus rationnel de sélection des candidats basé sur des critères de priorité (niveau de ressources du demandeur / taux d'effort, type de logement à attribuer, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur, activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés).

Des règles spécifiques sont mises en œuvre pour les demandes de mutation à l'intérieur du parc (bon entretien du logement occupé, comportement « correct » du locataire et absence de dette locative). La préparation de la Cal est également formalisée : « *A partir du logiciel Aravis, la responsable de la Cal procède à la préparation de la Commission. Elle recherche pour chaque logement disponible les candidats correspondants, l'objectif est de concilier au mieux les attentes des demandeurs et les critères précisés par le règlement de la Cal (article 4.2)* ».

Le bilan annuel des attributions est présenté au CA.

Le tableau ci-dessous présente les contingents de logements par réservataire :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités	Non réservé	Total
Total	90	118	0	1740	1948
Pourcentage du parc	4,6 %	6,1 %	0,0 %	89,3 %	100,0 %

Montélimar Habitat envisage, dans la convention d'utilité sociale (Cus) signée le 30 juin 2011 avec les services de l'Etat, de réduire d'ici 2016 de 68 % à 61 % l'accueil dans son parc de locataires très modestes en Zus et en zone tendue. Hors Zus, il est prévu de maintenir le taux actuel qui est de 63 %. Cette évolution peut s'interpréter par la volonté de l'office d'améliorer la mixité sociale dans les différents segments de son parc ; elle ne doit toutefois pas conduire le bailleur à mener une politique d'attribution excluant de fait les plus démunis (une compensation est à trouver hors Zus).

3.2.3 Gestion des attributions

La Cal se réunit en moyenne une fois par mois, sauf durant la période estivale (11 réunions par an). Sa composition est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH.

Elle est présidée par la présidente de l'OPH. Son activité est retracée dans le tableau ci-dessous :

	2009	2010	2011
Demandes de logement reçues par l'office	628	682	1012
Propositions prononcées par Cal	599	569	563
Propositions acceptées par les demandeurs	220	205	255
Taux de refus	63,3%	64,0%	54,7%

L'examen des dossiers de locataires a montré que les diagnostics de performance énergétique (DPE) ne sont pas annexés aux baux des nouveaux locataires en méconnaissance des dispositions de l'article L.134-3 du CCH. L'office travaille toutefois sur un nouveau formulaire de bail qui devrait contenir, à terme, l'ensemble des pièces réglementaires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : Malgré un règlement intérieur de la Cal particulièrement précis, certaines demandes de relogement prioritaire émanant d'élus empêchent la commission de jouer pleinement son rôle et entraînent une iniquité de traitement des demandes.

La Miilos a constaté que de nombreuses interventions sont transmises à l'office : elles émanent soit du député-maire de Montélimar, soit de la présidente de l'office agissant en sa qualité d'élue municipale. Ces demandes qui se caractérisent par des courriers ou des listes de personnes à loger en priorité sont transmises au service qui prépare la Cal. Même si la situation de ces ménages est compatible avec l'attribution d'un logement social, la mission d'inspection ne peut que relever l'iniquité de traitement en résultant, notamment vis à vis des demandes de logement les plus anciennes. De telles pratiques qui peuvent conduire la Cal à des attributions discrétionnaires sont à proscrire.

En attendant que la base départementale de la demande soit véritablement opérationnelle, la liste des demandes de l'office en instance est un outil sur lequel le service « gestion de la demande » pourrait s'appuyer pour assurer une meilleure équité de traitement entre les différentes candidatures en évitant que les demandes récentes et particulièrement signalées ne soient privilégiées. Ainsi, l'analyse de la base des demandes de logement en instance montre que si 12 % des demandes sont antérieures à 3 mois, plus du tiers datent de plus de 18 mois.

Obs 4 : Une part insuffisante des attributions concerne des demandes anciennes.

L'analyse exhaustive des attributions 2009-2011 montre que l'examen des dossiers en Cal est fortement corrélé à la proximité de la date de dépôt de la demande comme le montre le tableau ci-dessous. Ainsi, dans près de 30 % des cas, les attributions concernent des demandes faites dans les 3 mois précédents et plus de la moitié des demandes inférieures à 6 mois, ce qui n'est pas cohérent avec l'analyse de la base des demandes (64 % de demandes datant de plus d'un an). L'examen d'un échantillon de dossiers passés en Cal moins d'un mois après avoir fait l'objet d'une demande y a montré des interventions récurrentes de la présidente.

Ancienneté de la demande (1)	< 1 mois	1 < 3 mois	3 < 6 mois	6 < 9 mois	9 < 12 mois	12 < 15 mois	15 < 18 mois	18 mois et +	Total attributions
2009	20,0 %	22,4 %	18,8 %	10,6 %	5,7 %	5,7 %	3,3 %	13,5 %	253
2010	15,5 %	18,3 %	16,9 %	13,1 %	11,7 %	5,6 %	3,8 %	15,5 %	213
2011	11,5 %	16,2 %	20,1 %	15,4 %	11,5 %	6 %	8,1 %	11,1%	255

(1) délai entre dépôt de la demande et passage en Cal

Obs 5 : Trois attributions de logements irrégulières ont été constatées.

L'analyse des attributions a montré que deux logements ont été attribués à des ménages dépassant les plafonds de ressources, ce qui contrevient aux dispositions de l'article L. 441-1 du CCH. Ces dépassements de ressources concernent l'attribution d'un logement PLAI et d'un logement Plus. Selon les dispositions de l'article L. 451-2-1 du CCH, ces irrégularités sont susceptibles d'entraîner l'application de sanctions financières dont le montant maximum correspond à 18 fois le loyer mensuel pratiqué par logement concerné.

Un cas a été présenté en Cal pour validation de principe alors même que le dossier de demande n'avait pas été préalablement déposé (demande 3393 passée en Cal du 8 juin 2009 et dossier déposé le 9 juin 2009). Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 441-2-1 du CCH « Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique. La méconnaissance des dispositions du présent article est également passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1 ».

Réponses de l'organisme

Obs 3 :

L'équipe des contrôleurs n'a rencontré aucun membre de la CAL. Montélimar Habitat ne peut donc pas accepter la remarque qui consiste à stipuler que des demandes émanant d'élus empêchent la CAL de jouer pleinement son rôle.

La Cal est très active, puisqu'elle se réunit une fois par mois sauf en période estivale. (Cf. rapport de la MILOS.)

La situation des ménages bénéficiant d'une intervention est compatible avec les règles d'attribution d'un logement social. Les interventions des élus sont signifiées aux membres de la CAL, qui garde son pouvoir de délibération.

Ces interventions concernent :

- Des situations familiales difficiles.
- Des personnes en mutation professionnelle.
- Des personnes mal logées (logement insalubre, inadapté).

Les interventions évoquées concernent l'ensemble des bailleurs sociaux agissant sur le territoire de la commune de Montélimar. Ces interventions font suites aux permanences de M. le Député Maire, et de ses adjoints.

Les administrés qui rencontrent les élus ont trois types de difficultés, la recherche d'un emploi, d'un logement et un problème de sécurité. L'intervention politique traduit la proximité avec les administrés, elle a pour objectif de sensibiliser une administration à une situation particulière.

Ainsi, les bailleurs sont ensuite libres de décider de suites à donner.

Nouvelles observations de la Miilos

En préalable, la Miilos tient à préciser qu'elle effectue ses diligences selon les modalités qu'elle estime les plus pertinentes.

En conséquence, l'argument selon lequel l'absence de rencontre entre l'équipe d'inspection et les membres de la Cal nuirait à la bonne compréhension du fonctionnement de la Cal par la Mission est totalement infondé.

Sur le fond, l'équipe d'inspection a étudié l'ensemble des attributions réalisées par l'organisme en 2009, 2010 et 2011. Pour ce faire, elle s'est fait communiquer par le service gestion locative la liste exhaustive des attributions sur la période, les documents préparatoires aux Cal établis par le service et les procès verbaux définitifs des Cal.

Elle a constaté des incohérences entre ces documents et été amenée en conséquence à demander leur explication à l'organisme. Il apparaît qu'elles résultent majoritairement de demandes récurrentes de la présidente de l'office, agissant en qualité de présidente de la Cal.

La Miilos n'a pas contesté dans son rapport le respect des règles d'attribution au niveau des plafonds de ressources. Elle ne remet pas en cause non plus le rôle des élus auprès de leurs administrés.

Elle rappelle par contre à l'organisme la nécessité de s'inscrire strictement dans le cadre prévu par le CCH en matière d'attribution pour s'assurer de l'équité de traitement entre tous les candidats : définition de la politique d'attribution par le CA avec la fixation de critères objectifs de priorité conformes au CCH ; proposition à la Cal d'au moins 3 candidatures par logement établies à partir de ces priorités ; examen des candidatures par la Cal.

Si des cas particuliers doivent faire l'objet d'un signalement au service en charge de préparer la Cal, ils doivent l'être en amont et classés selon les priorités établies par le règlement intérieur de la Cal.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 :

La part des attributions au bénéfice des demandes de moins de neuf mois tend à diminuer depuis 2009.

Elle représentait ainsi :

- En 2009, 61.2%
- En 2010, 50.7%
- En 2011, 47.8%

Dans le même temps, la part des attributions au bénéfice des demandes de plus de quinze mois tend à augmenter depuis 2009.

Elle représentait ainsi :

- En 2009, 16.8 %
- En 2010, 19.3%
- En 2011, 19.2%

La stratégie d'attribution mise en œuvre tente de trouver le juste équilibre entre plusieurs axes :

- La satisfaction de la demande qui nécessite l'arbitrage entre les demandes urgentes et les demandes de mutations liées à des critères de confort qui caractérisent en général les demandes de parcours résidentiel.

Et enfin les demandes relatives à des mutations professionnelles, ou à des problèmes familiaux.

A ce titre, le critère de l'ancienneté est bien évidemment pris en compte.

- La gestion de la vacance impose par exemple de limiter les mutations de confort.

L'ensemble de ce travail ne peut se limiter à une priorité donnée exclusivement aux demandes les plus anciennes.

Dans le cadre de sa politique d'attribution, Montélimar Habitat répond ainsi pleinement à sa mission sociale comme l'indique le rapport de la MILOS. Notre office répond ainsi au-delà des objectifs fixés au titre des accords collectifs.

Les attributions doivent résulter de l'application de ces critères non nominatifs et non de propositions nominatives d'un membre de la Cal.

Ces chiffres ne sont pas conformes à ceux constatés par la Miilos.

Les attributions au bénéfice des demandes de moins de neuf mois s'établissent en fait à 71,8 % en 2009, 63,8 % en 2010 et 63,2 % en 2011.

Quant aux attributions au bénéfice des demandes de plus de 15 mois, elles passent effectivement de 16,8 % en 2009 à 19,2 % en 2011.

La Mission ne méconnaît pas la difficulté de l'exercice des attributions, elle souhaite simplement attirer l'attention de l'office sur la nécessité de prendre en considération l'ensemble des demandes en stock et ne pas céder à la facilité en traitant prioritairement les dernières demandes arrivées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 :

Effectivement, en 2009 deux erreurs relatives au respect des plafonds de ressources, et une attribution avec anticipation de l'enregistrement ont été pointées par l'équipe MIILOS.

En 2010 et 2011, aucune difficulté n'a été relevée montrant ainsi les efforts de Montélimar Habitat en terme de sécurisation de ses procédures.

La Miilos rappelle la nécessité d'un strict respect des règles par l'organisme. Elle confirme qu'aucun manquement n'a été constaté en 2010 et 2011.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

La structure des loyers mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office⁹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

**Comparaison des loyers 2011
(en € au m² de surface habitable)
avec les valeurs de référence ***

		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne
Organisme :	Montélimar Habitat	2,05	3,86	4,20	5,09	8,11	4,48
Agglomération :	Montélimar		3,91	4,52	5,12		4,60
Département :	Drôme		4,10	4,68	5,43		4,82
Région :	Rhône-Alpes		4,38	5,13	5,91		5,25
	France continentale		4,36	5,26	6,30		5,30

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2011

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur à la moyenne des loyers constatés chez les bailleurs sociaux de 10,2 % dans la Drôme et de 7 % dans l'agglomération de Montélimar.

Plus d'un logement sur trois a un loyer inférieur à 4 € par m² de surface habitable et 1,5 % ont un loyer inférieur à 3 €/m². La répartition des loyers est largement décalée vers le bas par rapport à l'ensemble des bailleurs du département et de la région. Cette offre en bas loyers est de fait bien adaptée aux besoins et de nature à faciliter l'accès des ménages aux ressources modestes. Avec une surface habitable des logements pourtant conséquente (73 m² en médiane contre 66 m² en France continentale), les loyers mensuels demeurent accessibles. Les loyers médians des logements vont de 212 € pour un T2 à 424 € pour un T5.

Depuis le dernier contrôle, les augmentations annuelles de loyers votées par le CA ont été supérieures aux recommandations gouvernementales, sauf en 2008. Ces augmentations ont systématiquement été justifiées par la prise en compte des besoins financiers de l'organisme en termes d'entretien, de développement et de service rendu aux locataires. Pour 2011, l'office a respecté le maximum légal de 1,1 %.

Hausse des loyers	2007	2008	2009	2010	2011
Décision du CA	2,05 %	1,96 %	3 %	1,5 %	1,1 %
Recommandations gouvernementales	1,8 %	2,7 %	2,38 %	1 %	1,1 %

Les loyers plafonds conventionnels sont respectés sur l'ensemble du parc. La marge d'augmentation théorique se situe globalement à environ 11 % et concerne majoritairement les logements ayant bénéficié des anciens financements.

Le supplément loyer de solidarité (SLS) a été mis en place conformément à la réglementation. Par délibération du 17 septembre 2010, le CA a décidé d'utiliser le barème de droit commun fixé à l'article R. 441-21 du CCH, retenant la modulation minimale du coefficient de dépassement. L'incidence de ce surloyer est anecdotique (4 ménages concernés au 31/12/2011 avec un montant moyen mensuel de 10,52 €).

3.3.2 Les charges

L'examen de la régularisation des charges 2011 montre un excédent de provision de 11,3 %. De façon générale, la Mission attire l'attention de l'organisme sur la nécessité d'ajuster au mieux

⁹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

les provisions afin de ne pas déséquilibrer le budget de ses locataires, notamment des ménages les plus démunis.

50 % du parc est chauffé collectivement (18 groupes représentant 948 logements). L'analyse des charges de chauffage au titre de l'exercice 2011 montre un coût moyen de 6,2 € au m² de surface chauffée qui situe l'office dans la moyenne basse des bailleurs sociaux de la région¹⁰. La dispersion du parc en fonction du coût au m² de surface et du coût des charges rapportées au logement est présentée dans les deux tableaux ci-dessous :

Coût du chauffage collectif en 2010*	% des logements < 3,1 €/m ²	% des logements 3,1 à 6,2 €/m ²	% des logements 6,2 à 9,3 €/m ²	% des logements > 9,3 €/m ²	Coût moyen €/m ² SC
944 logements concernés	9,1 %	43,1 %	41,9 %	5,9 %	6,2 €

* au m² de surface chauffée

Rapporté au logement, le coût des charges de chauffage est maîtrisé. Avec un coût moyen de 436 €, il se situe dans le quatrième décile de l'échantillon de l'observatoire régional (médiane à 486 €).

Coût du chauffage collectif au logement en 2010	< 218,1 €	218,1 € <C<436,2 €	436,2 € <C<654,3 €	> 654,3 €	Coût moyen au logement
944 logements concernés	9,5 %	44,8 %	38,7 %	7 %	436,2 €

Trois groupes présentent un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 9 € par m²). Il s'agit des groupes « Les Remparts » (7 logements à 9,1 €), « Les Oliviers » (3 logements à 9,5 €) et « Les Mûriers » (5 logements à 11 €).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.4.1 Suivi du recouvrement

Le recouvrement des loyers impayés est relativement efficace, le taux d'impayés se réduisant depuis 2 ans. Le taux de recouvrement au 30/06/2011 est proche de la moyenne nationale (96,08% contre 96,81%), même s'il est en baisse depuis 2009. L'organisation mise en place au sein de l'office et de la trésorerie conduit à exercer des poursuites sur les principaux dossiers, comme l'indique l'examen d'un échantillon de loyers en restes à recouvrer. Néanmoins, celles-ci se révèlent trop souvent inefficaces. Les interventions de la trésorerie et de l'office devront être mieux coordonnées et la trésorerie devra consacrer plus de temps au traitement des impayés, en aménageant légèrement l'organisation mise en place pour accroître l'implication du binôme « OPH » dans les poursuites.

3.4.2 Prévention des expulsions

Montélimar Habitat est signataire de la « charte départementale de prévention des expulsions ».

Le bailleur a également mis en place en interne une procédure adaptée à la situation particulière de chaque locataire débiteur visant à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé d'un locataire.

Ce suivi des ménages en situation de dettes est assuré par des médiateurs contentieux (deux agents « vie sociale de la direction locative) ainsi que par une « commission impayés ». Cet accompagnement social vise avant tout à anticiper et prévenir la dette d'un locataire. Le traitement de l'impayé est abordé par tous les recours amiables que sont les convocations, les visites à domicile, les contacts ou les relances téléphoniques. Ce type d'approche est systématiquement recherché avant l'engagement de toute procédure contentieuse.

¹⁰ Le ratio de l'observatoire des charges USH Rhône-Alpes s'élevait en effet à 8,33 €/m² pour les logements bénéficiant d'un chauffage collectif avec production d'eau chaude sanitaire individuelle et 10,33 €/m² pour les logements avec chaufferie collective et ECS collective en 2009.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Montélimar Habitat s'est engagé depuis 2007 à améliorer la qualité de service rendu à ses locataires. Cette volonté s'est traduite par la rédaction en interne d'une charte de qualité en vigueur depuis 2009, dont les principaux objectifs résident dans l'accueil, l'écoute, la réactivité des équipes techniques (demandes d'intervention), l'amélioration de la qualité du cadre de vie des locataires (parties communes, espaces verts), le respect des règles d'attribution des logements sociaux et la qualité des logements proposés à la location.

L'office réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction auprès de ses locataires. La dernière a été effectuée en 2009 par la société Soft Concept. Le taux de satisfaction est d'un très bon niveau : 93 % des locataires sont globalement satisfaits ou très satisfaits des services de l'office ; en Zus, ce taux descend toutefois à 88 %. Les ménages enquêtés sont très attentifs à la tranquillité du quartier : le taux de satisfaction sur ce point est beaucoup plus faible et près de 37 % des sondés estiment que la qualité de vie se dégrade dans leur quartier.

Les locataires sont globalement satisfaits du traitement des réclamations techniques, de la réalisation du ménage dans les parties communes et de l'entretien des espaces extérieurs. Ils sont demandeurs de plus d'informations concernant les travaux envisagés dans leur bâtiment.

En complément de la concertation et de l'information institutionnelles, l'office édite une lettre trimestrielle d'information à l'attention de ses locataires. Chaque trimestre sont présentés, en deux pages, les projets de l'office (travaux, services) ainsi que des sujets d'actualité (l'entretien du logement, les charges locatives, les impayés,....). L'office dispose en outre d'un site internet.

Montélimar Habitat a mis en place une action d'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées vieillissantes et des personnes à mobilité réduite. Les travaux prennent en compte deux critères : la faisabilité technique et le confort à long terme du bénéficiaire. Une dizaine d'adaptations de logements est ainsi réalisée chaque année (8 en 2011).

En outre, l'office poursuit sa participation à la base de données Adalogis 26 créée par le Centre d'amélioration du logement de la Drôme (Cald). Cette base de données répertorie plus de 1 000 logements adaptés ou adaptables sur le département. Elle permet une mise en relation entre les demandeurs et les bailleurs.

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (neuf, acquisition-amélioration et ancien) a montré des niveaux d'entretien très différents entre le centre ville et le quartier de Pracomtal.

On notera d'abord la qualité des opérations récemment mises en service, tant en construction neuve qu'en acquisition-amélioration. Dans le centre ancien de Montélimar, la restructuration d'immeubles dégradés et insalubres contribue grandement à la requalification urbaine. Si l'intérêt de telles opérations n'est plus à démontrer aux niveaux social et urbanistique, leur coût de revient élevé doit conduire l'office à sélectionner avec soin les opérations sur lesquelles il souhaite intervenir afin de ne pas obérer ses possibilités de développement. De surcroît, l'absence d'ascenseurs dans ces bâtiments peut être un frein à la relocation, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les accès des immeubles sont sécurisés, tout comme les accès aux caves.

Obs 6 : Un retard d'entretien manifeste et un manque de suivi ont été constatés dans le quartier de Pracomtal qui représente 50 % du patrimoine de l'office et dont les travaux de réhabilitation débutent :

- espaces verts peu entretenus, présence de nombreux détritus et de voitures garées sur pelouse ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 :

Le quartier de Pracomtal est situé en Z.U.S. Cet environnement génère en général des difficultés pour aboutir à un entretien de qualité du fait de nombreux comportements inciviques relevés par l'équipe MIILOS.

De plus depuis plusieurs mois, Montélimar-Habitat doit faire face à des dégradations récurrentes sur son parc. Ces actes de délinquances ont faits l'objet de multiples dépôts de plaintes, les faits sont d'une

Lors du contrôle sur place, la Mission a effectivement constaté le comportement incivique de certains résidents et les dégradations commises sur le parc.

Réponses de l'organisme

gravité telle qu'ils sont évoqués en C.L.S.P.D et que M. le Préfet de la Drôme et M. le Procureur ont été alerté par courrier.

Enfin, les équipes de Montélimar Habitat sont présentes au quotidien, ainsi que les services de la commune. Ces actions sont complétées pour la commune par une entreprise d'insertion et pour Montélimar-Habitat par une association d'insertion en charge du ménage. Ces deux structures bénéficient de conventions qui permettent de favoriser l'emploi de publics défavorisés.

Comme le souligne la MIILOS, l'orientation du projet urbain porté par la commune et Montélimar Habitat est d'aboutir à une amélioration de la qualité du cadre de vie des locataires. Ce projet est en cours, la réhabilitation des bâtiments a démarré en juin 2012. Elle va se poursuivre jusqu'en juillet 2014.

La ville a également programmé un programme de reconquête des espaces publics ; ce dernier va démarrer en septembre 2013. Il concernera dans sa première phase l'allée des écoles.

En parallèle, une action de fond est menée en partenariat avec le Centre Social Colucci (structure municipale) dans le cadre du comité des acteurs pour sensibiliser les enfants et les habitants du quartier au respect de leur cadre de vie.

L'ambition de Montélimar Habitat est de favoriser la mixité sociale au sein du quartier de Pracomtal, la plus grande attention est donc apportée à l'entretien de ce quartier.

La MIILOS évoque un retard d'entretien pour qualifier des dégradations et les conséquences de comportements inciviques : interrupteurs brûlés, jets d'ordures par les fenêtres.

La maintenance suite aux dégradations mobilise les équipes de l'office.

Montélimar Habitat ne peut pas accepter que les problèmes rencontrés soient qualifiés de retard de maintenance, alors qu'un programme de plus de 6 millions d'euros de travaux est en cours sur ce quartier.

Nouvelles observations de la Miilos

La forte implication du personnel de nettoyage a effectivement été constatée lors du contrôle sur place.

La Miilos a longuement évoqué le projet de réhabilitation du quartier, tant dans sa composante « office » que dans sa composante « ville ». Elle ne doute pas de l'intérêt manifeste de cette opération.

C'est effectivement un aspect jugé indispensable par l'équipe d'inspection.

Au vu de la visite effectuée dans le quartier, « la plus grande attention portée à l'entretien » n'a pas été véritablement observée.

La Mission a simplement constaté que lors du dernier contrôle, un constat similaire avait été dressé par l'ancienne équipe d'inspection et que cinq ans ont été nécessaires au lancement effectif d'une opération de requalification d'envergure.

- installations non autorisées d'antennes paraboliques ;
- dégradation de dispositifs de sécurité (BAES¹¹ arraché, fils électriques apparents dans un local à vélo, incendie volontaire d'interrupteurs de cave) ;
- jet d'ordures par les fenêtres dans certaines allées.

Lors du dernier contrôle, la Mission avait constaté que dans les quartiers ouest les espaces extérieurs, en grande partie propriété de la commune, ainsi que la voirie n'avaient fait l'objet d'aucun embellissement depuis des années. Ce constat demeure d'actualité. Il est souhaitable que l'organisme obtienne une implication plus affirmée de la Ville de Montélimar dans l'entretien de ces voiries et espaces extérieurs qui ne fait pas partie du cœur de métier de l'office. C'est assurément l'une des conditions de la réussite du projet urbain de Pracomtal. Il serait judicieux pour cela que l'office rétrocède à la commune un maximum d'espaces verts et de voiries pour que l'entretien en soit assuré par les services municipaux dont la qualité d'intervention a largement été constatée sur d'autres quartiers de la ville.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Avec des niveaux de loyers peu élevés, résultant de l'ancienneté de son parc, l'office remplit son rôle social de façon satisfaisante. L'efficacité de sa gestion de proximité assure aux locataires une qualité de service satisfaisante. L'office devra toutefois mettre un terme aux manques de rigueur constatés dans les attributions de logements. La réhabilitation du quartier en Zus de Pracomtal, qui vient d'être engagée, devra viser à changer son image de quartier dégradé et à enrayer sa vacance locative, dans le cadre d'un projet urbain global avec la Ville de Montélimar et un autre bailleur.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'OPH est ancien : l'âge moyen du parc est de 35 ans et plus de 60 % des logements ont été construits avant 1975. Réparti sur neuf communes de la CA Montélimar-Sésame, il se compose majoritairement de logements collectifs (83 %) et est concentré à 80 % dans la commune de Montélimar. L'office est également propriétaire de sept résidences sociales (247 lits correspondant à 130 équivalents-logements) et de 23 locaux commerciaux.

La répartition par type de financement du patrimoine géré par l'organisme au 31/12/2011 est la suivante :

	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS ¹²	PLAI ¹³	PLS ¹⁴	Total
Nombre de logements	0	1 119	729	94	6	1 948
%	0 %	57,5 %	37,4 %	4,8 %	0,3 %	100 %

¹¹ Bloc autonome d'éclairage de sécurité.

¹² Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition - amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

¹³ PLA à Loyer Inférieur : « Très Social », « à Loyer Minoré », « d'Intégration »

¹⁴ Prêt Locatif Social

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 La stratégie générale

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté par le CA en juillet 2007 dresse un diagnostic sur la base de l'historique des interventions techniques réalisées et de l'attractivité des groupes. Il s'accompagne d'un diagnostic de qualité environnementale et d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées. La rentabilité économique de chaque groupe y est évaluée. Dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale (Cus), ce PSP a été réactualisé et approuvé par le CA du 29 mars 2010.

Dans ce diagnostic, le patrimoine de l'office est jugé dans l'ensemble de bonne qualité et attractif. Des travaux d'entretien et de réparation (en priorité sur la sécurité, l'étanchéité et les économies d'énergie) sont envisagés dans le cadre d'une démarche de développement durable. Le quartier de Pracomtal (cf. § 5) est identifié comme devant faire l'objet d'un projet urbain pour une meilleure intégration.

Outre la production de 375 logements, ramenée à 349 logements dans la Cus sur la période 2011-2016, et la poursuite du plan de vente concernant les 50 pavillons « Les Fourches I » (cf. § 4.5), ce plan prévoit un investissement de 3,8 M€ pour le projet urbain de Pracomtal et n'envisage pas de démolitions. En termes financiers, l'investissement s'élève sur la période à 14,7 M€ (dont 2 M€ de fonds propres) pour l'accroissement de l'offre nouvelle et à 9,5 M€ (dont 4,5 M€ de fonds propres) pour la réhabilitation des bâtiments.

4.2.2 La politique de développement durable

Outre l'installation d'eau chaude sanitaire (ECS) solaire sur certaines de ses opérations neuves (27 logements « La Nitrière »), l'office a prévu pour l'opération de réhabilitation de Pracomtal de viser un niveau de performance de type BBC rénovation (80kWh/m²SHON/an). Les travaux envisagés comprennent, outre un complément d'isolation thermique et d'étanchéité des terrasses, une isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des bardages, celui des menuiseries d'origine par des menuiseries isolantes en PVC et une installation solaire photovoltaïque raccordée au réseau.

L'office s'est engagé depuis début 2012 dans une démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE)¹⁵. Il est actuellement en phase de définition de son plan d'actions qui devra décliner les questions centrales de la norme ISO 26000 : la gouvernance de l'organisation, les Droits de l'Homme, les relations et conditions de travail, l'environnement et le développement durable, les bonnes pratiques des affaires, les questions relatives aux consommateurs et l'engagement sociétal.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Ces 5 dernières années, l'office a mis en service en moyenne 18 logements familiaux par an ainsi que le montre le tableau ci-dessous. Ces mises en service se décomposent en 56 logements Plus, 22 logements PLAI et 9 logements PLS.

¹⁵ concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Logements familiaux mis en service	2007	2008	2009	2010	2011	Total	Moyenne/an
Total	6	7	22	3	54	92	18
dont transformation d'usage	2	0	0	0	4	6	1
dont neuf	4	3	4	0	44	55	11
dont acquisition amélioration	0	4	18	3	6	31	6

Sur la durée de la Cus, Montélimar Habitat envisage de mettre en service 350 logements familiaux (26 % de PLAI) selon la répartition suivante :

Type de financement	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Sur 6 ans
PLAI	9	15	19	16	16	16	91
Plus	35	47	56	40	40	40	258
PLS	0	0	0	0	0	0	0
Total	44	62	75	56	56	56	349

La mise en service de 58 logements locatifs sociaux par an prévue sur 2011-2016 est en forte hausse par rapport aux années antérieures. Cet investissement doit être facilité par la cession d'immeubles très dégradés, dans le cadre d'un partenariat avec la Ville de Montélimar, en lien avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Toutefois, cette offre nouvelle, bien qu'en augmentation sensible, ne suffira pas à répondre aux importants besoins locaux existants, notamment dans la commune de Montélimar soumise depuis le 1er janvier 2010 à l'obligation législative de l'article 55 de la loi SRU.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Depuis la réorganisation des services intervenue en 2011, l'ensemble des missions relatives aux bâtiments (développement de l'offre, réhabilitation, maintenance) relève de la direction technique. L'ingénierie financière, assurée jusqu'en début d'année 2012 par la direction « montage d'opérations et marchés » est désormais rattachée à la direction financière.

La prospection foncière relève de la direction générale. Les sollicitations émanent principalement de la communauté de rattachement et des communes où intervient déjà l'office. Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière. Après validation par la direction générale, les projets sont soumis pour approbation au CA. On notera toutefois l'absence de comité d'engagement.

Le suivi des opérations est assuré au moyen de tableaux de bord régulièrement mis à jour. La faisabilité interne des opérations est retenue sur la base d'analyses globales prenant en compte les taux d'intérêt, la vacance (auparavant non prise en compte), les impayés prévisionnels et les fonds propres. L'équilibre financier prévisionnel est étudié avec des paramètres précis et actualisés au moyen d'une application développée en interne. Il apparaît toutefois que les coûts de gestion pris en compte ressortent à 800 € par logement dans les hypothèses retenues, alors qu'ils se sont élevés en fait à 1010 € en 2010 et 1051 € en 2011 (calcul effectué par la Mission). L'équilibre des opérations s'en trouve compromis.

L'examen des opérations livrées depuis 2007 montre des coûts de production très fluctuants : de 1 585 € à 2 453 € au m², avec un apport en fonds propres variant de 2,4 % (opération La Bastide Neuve) à 34 % (opération Le Plan 3).

	2006	2007	2008	2009	2010
Coût au m ² SH	1 584,7 €	2 453,4 €	1 639,9 €	1 746,3 €	1 901,7 €
Coût au logement en k €	112	179	104	162	143

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'examen du suivi de la programmation des années antérieures montre un rythme erratique. En 2011, l'office n'a déposé qu'un seul dossier de financement pour 1 logement, alors que la programmation des aides à la pierre prévoyait le financement de 41 logements familiaux. L'atteinte des objectifs ambitieux prévus par la Cus (multiplication par trois du nombre de logements financés) nécessitera une montée en puissance du service technique, fortement impacté par la réorganisation de 2011, et le recours à des opérations en Vefa¹⁶. En 2012, le dépôt des dossiers de financement des 27 logements inscrits en programmation devrait être assuré.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La politique de maintenance du parc s'appuie sur le PSP décliné dans un plan d'entretien glissant en fonction des besoins et urgences identifiés.

Les diagnostics de performance énergétique sont réalisés à hauteur de 66 %, essentiellement sur le patrimoine collectif. La Cus prévoit leur réalisation complète d'ici fin 2014.

DPE	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre de logements	0	0	112	556	588	19	0	1275
%	0,0%	0,0%	8,8%	43,6%	46,1%	1,5%	0,0%	100,0%

Les diagnostics amiante ont été réalisés et sont consultables sur demande, tout comme les diagnostics plomb. Ils sont systématiquement fournis aux entreprises appelées à intervenir dans les bâtiments.

Concernant les ascenseurs (14 appareils), les contrats d'entretien ont été passés avec la société SOREA en 2010 pour une durée de 5 ans. Ces contrats sont de type étendus et prévoient des visites de chaque appareil toutes les 6 semaines, l'entretien, la maintenance et la réparation des défauts constatés lors de ces visites. Ils comportent une clause d'intervention 7j/7 et 24H/24 pour le déblocage des personnes et 6j/7 de 8 H à 17 H pour le dépannage.

Conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs a été réalisée pour l'échéance 2013 sur l'ensemble des appareils, au regard des objectifs de sécurité figurant à l'article R. 125-1-1.

L'ensemble des chaudières individuelles (qui concernent 50 % du parc) fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès de deux sociétés, Savelys et DGS. Conclues pour une durée de 10 ans en 2002, ils arrivent à échéance en fin d'année. Une consultation en vue du renouvellement de ces contrats est en cours. Elle prévoit une durée de 5 ans, qui correspond mieux à l'exigence de leur remise en concurrence périodique.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Obs 7 : Le conseil d'administration n'a pas délibéré en 2011 sur les orientations de sa politique de vente de logements, contrairement à l'article L. 443-7 du CCH.

L'article L. 443-7 du CCH précise que le conseil d'administration de chaque OPH délibère annuellement pour définir les orientations de sa politique de vente de logements. La dernière délibération générale remonte au CA du 17 septembre 2010. Aucune délibération n'a été produite en 2011. Cette lacune avait déjà été relevée lors du dernier contrôle.

Depuis 2002, l'office a engagé la vente des 50 pavillons du groupe « les Fourches I ». Le bilan des ventes réalisées fait apparaître que cette activité reste très anecdotique (1 vente par an en moyenne). A ce jour, 37 pavillons ont été vendus. Le volet « vente aux locataires » de la Cus n'est pas considéré comme un enjeu prioritaire puisque cette dernière ne prévoit pas d'ouvrir d'autres groupes à la vente.

¹⁶ Vente en l'état futur d'achèvement

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 :

Montélimar Habitat prend note de la remarque. Cette délibération sera désormais planifiée annuellement.

La Mission prend acte de l'engagement de l'Office.

4.6 RENOVATION URBAINE

La ville de Montélimar comprend un quartier en Zus, Pracomtal, comptant 841 logements appartenant à l'office. La municipalité n'a pas souhaité à l'origine s'engager dans une démarche de renouvellement urbain de type Anru. Cependant une réflexion sur la mise en oeuvre d'un projet urbain a été initiée.

En octobre 2009, le CA de Montélimar Habitat a validé le principe de vente de quatre immeubles de 229 logements localisés sur ce quartier (immeubles Fauvette, Goéland, Ibis et Jacos). Cette décision avait deux objectifs :

- permettre l'apport de fonds propres indispensable à la mise en oeuvre du PSP de Montélimar Habitat ;
- accélérer la réhabilitation et la résidentialisation du quartier de Pracomtal en élargissant le partenariat Ville/ Montélimar Habitat à un autre bailleur.

Une équipe de maîtrise d'oeuvre a été désignée fin 2010, en vue d'établir un programme de résidentialisation et de réhabilitation thermique des immeubles de Pracomtal.

Suite à la délibération du 17 septembre 2010, les bâtiments Goélands et Fauvettes (161 logements et 2 commerces) ont été vendus à Vaucluse Logement pour un montant de 7,7 M€. Ce bailleur en est devenu propriétaire au 1er mars 2011. Il est actuellement en phase d'identification des actions à entreprendre sur ces deux immeubles.

Le devenir des deux bâtiments Ibis et Jacos a été arrêté en août 2012. Ils seront vendus à Vaucluse Logement une fois réhabilités et résidentialisés, à l'instar des autres immeubles du quartier. Les premiers travaux ont commencé mi juillet 2012. Enfin, la Ville souhaite rétrocéder des terrains à Montélimar Habitat afin d'étendre l'offre de logements à un produit intermédiaire (maisons en bande ou pavillonnaire ou petits collectifs).

Les autres bâtiments propriété de l'office (A, C, D et H) feront l'objet d'un projet de réhabilitation/résidentialisation pour un coût prévisionnel estimé à 7,3 M€ TTC par l'office. Le bouclage financier, en cours de finalisation, nécessitera un apport minimum de 1,4 M€ de fonds propres par l'office.

En accompagnement de ce projet, la Ville a entrepris de lancer une opération de requalification des espaces publics et de développement de l'offre économique, en redéployant des commerces en bordure de la RN 102 et en implantant une zone artisanale.

12 M€ d'investissements sont programmés sur le quartier pour financer la mise en oeuvre du projet urbain . Le plan de financement reste toutefois à finaliser.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Montélimar Habitat dispose d'un parc ancien situé pour moitié dans le quartier en Zus de Pracomtal qui doit faire l'objet d'un projet global de rénovation urbaine avec la Ville de Montélimar et un autre bailleur. La vente en bloc en cours de 229 logements de ce quartier dans ce cadre devrait apporter à l'office une partie des fonds propres nécessaires à son financement, ainsi qu'à celui des autres investissements prévus dans son plan stratégique de patrimoine en réhabilitation et en production d'offre nouvelle. Le fort accroissement de son effort de développement devrait être facilité par la mise en place d'un nouveau partenariat avec la Ville de Montélimar. Il ne suffira toutefois pas à répondre aux importants besoins locaux identifiés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le changement de statut de l'office n'a pas entraîné de modification de son régime financier et comptable. Il demeure soumis aux règles de la comptabilité publique avec une gestion assurée par la trésorerie municipale de Montélimar. Le contrôle des rôles respectifs du comptable et de l'ordonnateur est réalisé dans le cadre du contrôle conjoint, l'examen de la comptabilité du receveur relevant exclusivement de la DDFIP.

5.1.1 Organisation des relations entre l'OPH et la trésorerie

Les relations entre l'office et la trésorerie sont régulières, notamment à travers les visites hebdomadaires du directeur financier à la trésorerie. Une charte de partenariat signée en 2005 encadre également ces relations. Celle-ci est en cours de renouvellement, sous la forme d'un engagement partenarial. Cet outil est un élément prépondérant dans l'amélioration du fonctionnement de l'ensemble de la chaîne comptable et financière, dans la mesure où il coordonne les interventions de chacun et permet ainsi d'optimiser les différentes procédures, tant chez l'ordonnateur que chez le comptable. Celui-ci devra contenir les éléments d'amélioration attendus au cours du présent audit, en particulier sur la chaîne de recettes.

5.1.1.1 Contrôle des comptes

Les travaux d'audit conduisent à attester de la qualité des comptes de l'office. Ainsi, le suivi rigoureux des comptes de tiers par la trésorerie permet de limiter le nombre et l'ancienneté des sommes en solde, et de justifier les mouvements sur les comptes sensibles (excédents de versement, virements à ré-imputer, retenues de garantie, oppositions sur salaire).

De plus, les comptes de bilan, à l'actif comme au passif, sont correctement suivis par l'office et la trésorerie. La comptabilité reflète une image fidèle du patrimoine de l'OPH. Néanmoins, un inventaire physique plus régulier et des durées d'amortissement des composants plus en cohérence avec leurs durées d'utilisation pourraient encore améliorer la sincérité des comptes.

5.1.1.2 Organisation de la dépense

Le traitement de la dépense est rapide et fiable sur l'ensemble de la chaîne, avec un délai global de paiement de 18 jours sur l'échantillon de mandats examiné et un taux d'erreur patrimonial de 1 % en 2011 comme en 2012. L'application d'un contrôle hiérarchisé de la dépense pertinent par la trésorerie permet de sécuriser le dispositif tout en accélérant le visa. Le délai de paiement du comptable est ainsi de 3 jours en moyenne en 2012.

Il a été constaté que les pièces justificatives jointes aux mandats ayant fait l'objet d'un paiement sont conformes à la réglementation.

En revanche, le visa de la paye devra être amélioré, quelques erreurs ayant été détectées sur le montant des indemnités. L'office devra formaliser ses contrôles sur les pièces fournies à la trésorerie, qui devra pour sa part programmer un contrôle par sondage annuel approfondi sur certains éléments de paye.

Enfin, si le visa des marchés publics est pertinent, le délai de paiement dépasse régulièrement le délai légal de 30 jours, générant ainsi des intérêts moratoires qui ne sont pourtant pas liquidés. La trésorerie devra surveiller le respect de ce délai, et demander le décompte de ces intérêts le cas échéant, tandis que les services de l'office devront limiter le délai imparti au maître d'œuvre et éviter que le décompte général et définitif soit également utilisé comme dernier acompte, étant donné les délais longs qu'impose cette procédure.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.1.1.3 *Contrôle du quittancement*

Les contrôles opérés par la trésorerie sur le quittancement permettent de s'assurer de la cohérence des éléments intégrés dans l'application OTR¹⁷, et de la liquidation des nouveaux loyers et des révisions annuelles. En revanche, les éléments variables ne peuvent être contrôlés par les services de la trésorerie, faute de référence au bail.

Par ailleurs, une réflexion pourrait être engagée sur l'adoption par la trésorerie de l'application ordonnateur Aravis pour la gestion du recouvrement, afin d'améliorer le partage de l'information et d'éviter les contrôles de cohérence lors de l'intégration du quittancement dans OTR.

5.1.2 **Comptabilité de l'ordonnateur**

La fonction comptable est assurée au sein de la direction financière comprenant six agents dont le responsable du service, titulaire du DESCF¹⁸, en fonction depuis 2006. Dans le cadre de la nouvelle organisation de Montélimar Habitat (cf. paragraphe 2.2.2.1), le service « montage opérations et marchés » sera rattaché en fin d'année à la direction financière, suite au départ en retraite de sa responsable. Les tâches sont réparties dans quatre pôles : comptabilité d'investissement, comptabilité générale, suivi des charges locatives récupérables et suivi de la régie (approvisionnements, gestion des stocks).

Le responsable du service est chargé de l'élaboration du budget et du compte financier, de toutes les enquêtes et de l'analyse financière jointe au rapport financier présenté au conseil d'administration.

Le suivi budgétaire se fait sur le logiciel Aravis. Les dépenses sont intégrées dans ce logiciel dès leur engagement par saisie des ordres de service par les services dépensiers de l'office. Le mandatement est effectué par la suite via ce même logiciel (délai inférieur à 10 jours).

L'analyse des différents documents comptables et les contrôles effectués sur l'exercice 2011 témoignent d'une gestion rigoureuse. Quelques remarques peuvent toutefois être faites :

- en annexe au compte financier, un document succinct, ne répondant pas aux objectifs de l'instruction codificatrice du 14 décembre 2006 prévoyant l'établissement d'une annexe littéraire, présente les règles et méthodes comptables retenues par l'office. Il pourrait indiquer notamment les raisons pour lesquelles l'office ne constitue pas de provision pour gros entretien (dépenses essentiellement de remise en état des logements ne pouvant être intégrées dans un programme pluriannuel justifiant les dépenses) ;
- les remboursements des excédents de provisions des charges locatives lors de la régularisation annuelle sont enregistrés en utilisant un compte de charges exceptionnelles (compte 673 titres annulés) ; il serait préférable de comptabiliser ces remboursements selon le commentaire de l'instruction comptable du 13 novembre 2006, par le débit du compte 703 « récupération des charges locatives » ;
- l'office ne valorise pas au titre de sa production immobilisée (compte 722) ses coûts de production interne de maîtrise d'ouvrage locative ; cette comptabilisation permettrait d'intégrer dans le coût des immeubles les charges afférentes à la conduite d'opération effectuée par l'organisme (le taux applicable dans le secteur HLM est généralement de 2,3 % du coût de production, hors foncier) sans toutefois excéder les coûts réels ; cette absence de comptabilisation conduit à majorer le coût de gestion locatif ;

¹⁷ OTR : application Office TRésor

¹⁸ DESCF : diplôme d'études supérieures comptables et financières

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- l'affectation des charges des agents de la régie assurant une grande partie des tâches de nettoyage et d'entretien des espaces verts est faite globalement au titre de l'entretien courant ; pour également une juste appréciation du coût réel de gestion qui inclut ces dépenses et du coût réel de l'entretien courant, il conviendrait de procéder à une analyse détaillée de ces dépenses permettant de compléter l'annexe relative à la maintenance (un même agent peut réaliser des tâches de nettoyage, mais également d'entretien courant, notamment de petits travaux de peinture, de vitrerie ou de serrurerie).

Il convient de noter que suite au dernier contrôle, il est tenu depuis 2009 une comptabilité des stocks d'approvisionnements.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de 2008 à 2011

En k€	2008	2009	2010	2011
Loyers	7 590	7 856	8 017	7 728
Coût de gestion hors entretien	- 1 355	- 1 189	- 2 048*	- 2 051*
Maintenance	- 1 492	- 1 901	- 1 420*	- 1 486*
TFPB	- 717	- 741	- 792	- 851
Flux financier	100	86	112	144
Flux exceptionnel	- 19	- 33	- 31	- 88
Autres produits d'exploitation	19	24	64	61
Pertes créances irrécouvrables	- 67	- 82	- 91	- 92
Intérêts opérations locatives	- 1 503	- 1 341	- 1 001	- 1 328
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 870	- 1 799	- 2 021	- 2 043
Autofinancement net¹⁹	685	880	785	- 7
En % du chiffre d'affaires	9 %	11,2 %	9,8 %	- 0,1 %
Résultat net	575	687	691	7 692

* après retraitement du coût de gestion

La rentabilité de Montélimar Habitat qui se situait à un niveau correct lors du dernier contrôle (autofinancement net moyen de 7,3 % des loyers pour la période 2002 à 2006), s'est améliorée jusqu'en 2010 avant de chuter en 2011 en raison principalement de la perte de loyers consécutive à la cession de patrimoine à Vaucluse Logement. Ces ventes ont permis par contre de dégager sur cet exercice un résultat net comptable très important (7,7 M€).

La structure des charges (cf. graphique ci-après retraçant les principales charges de l'organisme par logement et les comparant avec les médianes constatées pour l'ensemble des OPH de province en 2010²⁰) a peu évolué par rapport au dernier contrôle, avec des charges de fonctionnement supérieures aux charges constatées en moyenne dans les offices (7 % en 2010 et 12 % en 2011, après retraitement tenant compte des charges de la régie imputables à la gestion locative et non pas à l'effort de maintenance – cf. remarque précédente).

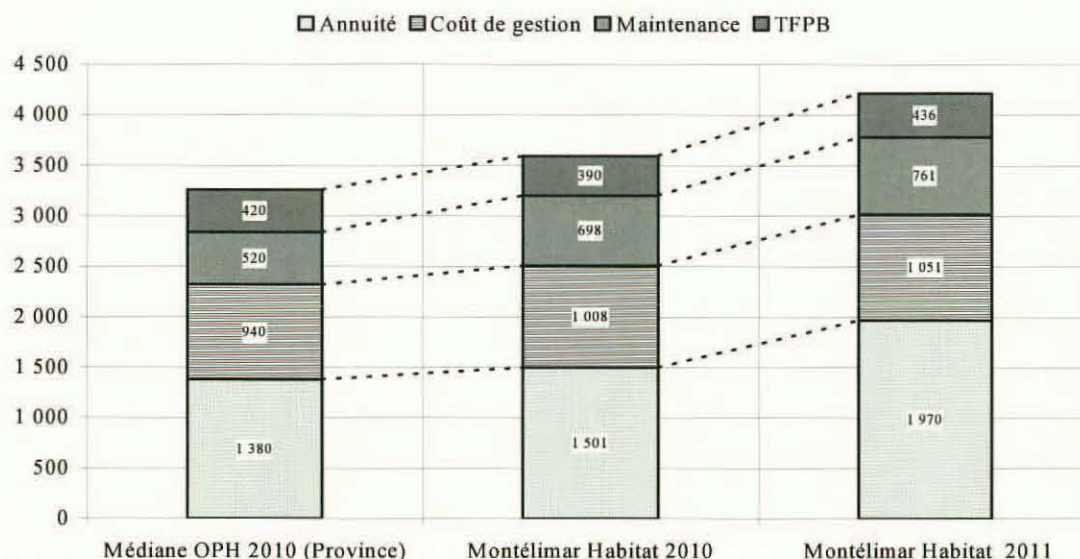
La forte augmentation de la charge financière reflète le développement patrimonial sur le dernier exercice.

¹⁹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)

²⁰ Ratios Bolero

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



5.2.1.1 Charges financières

Exercices	2008	2009	2010	2011
Annuités en milliers d'euros	3 394	3 165	3 051	3 844
Annuités en % des loyers appelés	44,7 %	40,3 %	38,1 %	49,7 %

L'annuité locative rapportée aux loyers appelés qui se situait en 2010 à un niveau proche de la médiane des offices (38,5 %) a progressé de plus de 30 % en 2011, principalement en raison de l'impact des emprunts mobilisés sur les opérations nouvelles et de la baisse des loyers consécutive aux cessions de logements. Dès 2012, le ratio annuité/loyers appelés devrait cependant redescendre à 40 % (analyse prévisionnelle § 5.3).

L'office n'a souscrit ni emprunts structurés, ni produits de couverture.

5.2.1.2 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB, s'élevant à 0,8 M€, absorbe 11 % des loyers, soit un niveau très proche de la médiane des OPH (11,5 %). Ce niveau modéré provient d'une part de la valeur cadastrale liée à l'ancienneté du parc (34 ans) et de la part importante de logements (47,5 %) assujettis bénéficiant d'un abattement de 30 % (129 k€ en 2011) en raison de leur situation en Zus.

5.2.1.3 Charges de gestion

Pour une juste appréciation des charges de gestion calculées au logement géré, il convient de tenir compte d'une part du flux entre les ventes et les mises en service, soit un solde négatif de 82 logements entre 2011 et 2010, et d'autre part de l'absence de comptabilisation de la production immobilisée évoquée au paragraphe 5.1.2.

Les charges de gestion de l'office, après retraitement réalisé à partir de la ventilation des charges de la régie évoquées précédemment, sont de 1 051 € par logement en 2011, soit environ 10 % de plus que la médiane des OPH. Dans ces charges, celles de personnel non récupérables représentent une dépense de 740 € au logement, supérieures à la (médiane à 675 €), en cohérence avec les effectifs (cf. paragraphe 2.2.2.2 – personnel).

Les autres dépenses d'exploitation non récupérables (607 k€) sont de 311 € par logement. Leur progression par rapport à 2010 provient principalement de l'augmentation des cotisations CGLLS de 120 k€ (dont le prélèvement sur le potentiel financier de 88 k€). Les autres charges d'exploitation sont bien maîtrisées. Elles comprennent principalement les assurances (113 k€), des honoraires divers pour 84 k€ dont 24 k€ au titre des contentieux locataires, les redevances au GIE informatique pour 45 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.4 *Charges de maintenance*

Les charges de maintenance (1 486 k€ pour l'entretien courant non récupérable et le gros entretien, dont 260 k€ pour la régie représentaient une dépense moyenne de 761 € par logement en 2011 et de 698 € en 2010. Elles se situaient au dessus de la médiane des OPH (520 €). Elles sont constituées principalement par les dépenses de gros entretien lors de la remise en état des logements (697 k€ sur un total de 860 k€). Les charges d'entretien courant sont assez élevées (320 €/logement), mais il apparaît que diverses interventions (dépannage plomberie) réalisées dans les logements à la demande des locataires ne sont pas facturées (ces interventions devraient être de plus en plus limités avec l'objectif de diminution des effectifs de la régie hors agents chargés uniquement du nettoyage).

Pour une juste appréciation de l'effort global de maintenance, il convient par ailleurs de tenir compte des travaux immobilisés au titre de changements de composants qui s'élèvent à 443 k€.

5.2.1.5 *Produits de l'activité locative et incidence des risques locatifs*

Le total des produits locatifs a diminué de près de 0,3 M€ en 2011 compte tenu de la vente de logements qui a généré une diminution du chiffre d'affaires de 480 k€, non compensée par les nouvelles mises en service intervenues seulement en fin d'année. Le loyer moyen pratiqué de 3 600 € par logement en 2011 est proche de la médiane de celui des OPH (3 370 €/logement en 2010).

Les pertes générées par la vacance (loyers et charges) ont progressé en 2011 en raison de l'absence de mise en location des logements libérés sur deux bâtiments (cf. paragraphe 3.1) et des retards de location lors de la mise en service des logements (difficulté à attribuer la totalité des logements dès le premier mois). Les pertes qui s'élevaient à 221 k€ en 2010, soit 2,2 % du quittancement, ont progressé en 2011 à 354 k€, soit 3,6 % des loyers et charges appelés.

Le coût direct des impayés constitué par les admissions en non-valeur (92 k€), représente 0,9 % des loyers et charges appelés (médiane à 0,7 %). Le coût des actes de contentieux s'élève à 24 k€. On constate également l'augmentation des annulations de créances dans le cadre des plans de rétablissement personnel sur les deux derniers exercices (23 k€ en 2011 ; 4 k€ en 2009). Grâce au bon suivi des dossiers, le recouvrement sur les créances passées a augmenté en 2011 (12 k€).

5.2.1.6 *Produits financiers et produits et charges exceptionnels, hors ventes*

Les produits financiers dégagés sur la période confortent la rentabilité de l'office. En 2011, ils s'élevaient à 144 k€, représentant l'équivalent de 1,9 point d'autofinancement. L'incidence des charges et produits exceptionnels a été assez importante en 2011, compte de tenu du volume de titres annulés (205 k€ au compte 673 pour les remboursements de charges locatives – cf remarque précédente sur l'utilisation de ce compte) et les produits dégagés par la vente de certificats d'économie d'énergie (123 k€).

5.2.1.7 *Incidence des cessions de patrimoine*

Les ventes de logements, qui ont été peu importantes, concernent uniquement le programme des « Fourches » (une vente en moyenne chaque année). En 2011, cette vente a permis de dégager une plus value de 113 k€. La cession en bloc des 161 logements des deux groupes situés à Pracomtal à la société d'HLM Vaucluse Logement s'est traduite par une plus value de 7,2 M€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels de 2008 à 2011

En k€	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	19 657	20 159	21 885	29 083
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	38 236	40 417	42 573	43 601
Dettes financières	33 428	35 162	35 850	40 360
Actif immobilisé brut	- 88 211	- 90 483	- 96 284	- 103 928
Fonds de Roulement Net Global	3 111	5 254	4 055	9 115
FRNG à terminaison des opérations				5 824
Stocks approvisionnement	0	87	89	89
Actifs d'exploitation	1 957	2 057	2 943	1 957
Provisions pour créances douteuses	- 777	- 838	- 908	- 847
Dettes d'exploitation	- 66	- 769	- 857	- 776
Créances diverses	42	19	32	51
Dettes diverses	- 863	- 725	- 1 551	- 742
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 308	- 168	- 253	- 267
Trésorerie nette	3 419	5 422	4 277	9 382

L'évolution du montant des immobilisations reflète l'activité modérée de Montélimar Habitat sur les quatre dernières années, les investissements locatifs (production neuve, amélioration et renouvellement de composants) progressant en moyenne sur la période de 5,2 M€ par an, avec une augmentation plus forte en fin de période (9,7 M€ en 2011). L'important résultat dégagé sur l'exercice grâce à la vente de patrimoine a permis de conforter sa surface financière.

5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Le FRNG, qui se situait à un niveau assez faible jusqu'en 2010 s'est renforcé sensiblement en 2011 à 9,1 M€, soit l'équivalent de 5,4 mois de dépenses (médiane OPH à 4,5 mois).

A terminaison des opérations²¹, compte tenu du décalage entre les dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (19,4 M€) et les financements à mobiliser (16,1 M€), il s'élevait à 5,8 M€, soit l'équivalent de 3,5 mois de dépenses, témoignant d'une situation financière satisfaisante. Le décalage entre le FRNG constaté à la clôture des comptes et son calcul à terminaison provient de la part importante de fonds propres qui devra être affectée au financement des opérations en cours : 6,8 M€ dont 3,9 M€ pour les opérations neuves (175 logements) et 2,9 M€ pour les travaux d'amélioration.

Les ressources internes²² s'élevaient à 29 M€, soit 42 % des capitaux permanents (médiane à 33 %). Elles ont progressé très sensiblement sur le dernier exercice (+7,2 M€) grâce au résultat généré par les ventes. Corollaire de ce renforcement, la part de l'endettement dans les ressources permanentes a diminué pour se situer à un niveau modéré (56 % des ressources permanentes fin 2011).

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Sur l'ensemble de la période, le besoin en fonds de roulement génère un faible excédent, notamment en raison du montant peu important des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations. Les principaux besoins sont constitués par les créances locataires pour un montant de 1,2 M€ dont 0,3 M€ correspond au terme échu du mois de décembre (hors APL versée avant la fin de l'exercice).

²¹ Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

²² Les ressources internes comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions nettes, les provisions réglementées et les provisions pour risques et charges

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2.3 Trésorerie

Le renforcement du FRNG a permis de conforter la trésorerie qui s'élevait à 9,4 M€ fin 2011, soit l'équivalent de 5,6 mois de dépenses. La politique de placement privilégie l'utilisation du livret A.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office réalise depuis cette année une analyse prévisionnelle sur le logiciel Visial²³. Elle a été élaborée sur la base des comptes arrêtés de l'exercice 2011

Les hypothèses de son développement patrimonial sont inférieures au plan prévisionnel de production de la Cus qui prévoyait la livraison de 349 logements (tableau § 4.3.1). Si l'on tient compte des 54 logements mis en service en 2011 et des 194 logements livrés de 2012 à 2016, la différence est de plus de 30 %. Cet écart provient du changement intervenu dans la politique foncière de la Ville de Montélimar qui n'a pas permis de programmer des opérations sur des terrains dont la maîtrise devait être assurée par la collectivité locale.

Sur la période de 2012 à 2016, 841 logements (soit 43 % du parc) devraient faire l'objet de travaux au titre de l'amélioration et du renouvellement de composants (9,5 M€ dont 4,5 M€ sur fonds propres). Il n'a pas été prévu de nouvelles cessions, hormis la poursuite de la vente du programme des « Fourches » (une vente par an).

Pour les autres hypothèses, il a été retenu :

- une augmentation des loyers de 1,9 % en 2012, puis de 1,8 % par an (estimation de l'évolution de l'IRL) et une progression équivalente des frais de gestion à l'exception des charges de personnel (0,9 %), compte tenu des perspectives d'évolution des effectifs (non remplacement systématique des départs) ;
- un taux du livret A à 2,25 % jusqu'en 2013 puis à 2,50 % à compter de 2014 ;
- une diminution des pertes sur logements vacants à partir de 2012.

Sur la base de ces hypothèses, les tendances qui se dégagent de 2012 à 2016 sont les suivantes :

	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement courant (k€)	1 005	852	800	1 057	1 244
En % des loyers	11,9	9,7	8,9	11,3	13

L'autofinancement devrait dès 2012 se redresser, compte tenu de l'augmentation des produits locatifs résultant des logements mis en service fin 2011 et en 2012 et de la diminution des pertes dues à la vacance. L'annuité locative devrait évoluer favorablement compte tenu de l'arrivée à l'échéance d'emprunts anciens permettant de supporter l'impact des nouveaux emprunts (l'annuité devrait demeurer inférieure à 45 % des loyers appelés).

Pour les cinq prochaines années, la rentabilité, bien que satisfaisante (4,9 M€ d'autofinancement cumulé), ne permet pas de couvrir en totalité les importants besoins en fonds propres (6,5 M€ dont 2 M€ pour les logement neufs et 4,5 M€ au titre des changements de composants et de l'amélioration du parc). La surface financière de Montélimar Habitat devrait donc s'éroder de 2012 à 2014 en raison de l'effort d'investissement important. Fin 2016 le FRNG devrait se situer cependant à un niveau proche de celui constaté fin 2011 avant la cession en bloc de 8 % des logements de l'office.

²³ Outil de simulation de gestion prévisionnelle de l'USH (Union sociale pour l'habitat)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	2012	2013	2014	2015	2016
FRNG en début d'exercice²⁴	9 115	6 666	5 883	5 829	7 283
Autofinancement courant	1 005	852	800	1 057	1 244
Produits sur cessions d'actifs	123	125	129	132	135
Fonds propres investis en locatif	- 3 516	- 1 683	- 933	- 320	0
Autres variations	- 61	- 77	- 50	- 55	- 31
FRNG en fin d'exercice	6 666	5 883	5 829	7 283	8 631

*FRNG calculé paragraphe 5.2.2.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de Montélimar Habitat a sensiblement évolué en 2011 à la suite de la cession en bloc de 8 % de son parc. Si ces ventes ont pénalisé sa rentabilité sur cet exercice, elles ont permis le renforcement de ses fonds propres, nécessaire au financement des nouvelles opérations locatives et du programme de réhabilitation du patrimoine existant. Sa surface financière sur les cinq prochaines années devrait s'éroder compte tenu de l'augmentation du volume de ses investissements, en restant toutefois à un niveau correct si l'organisme maîtrise l'évolution de ses coûts de fonctionnement et de sa vacance.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Dans le cadre du contrôle de Montélimar Habitat, il a été procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'office à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5 et L. 452-6 et R. 452-25-2 du CCH.

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les trois cotisations versées au titre des années 2009 à 2012 pour la cotisation de base, au titre des années 2008 à 2011 pour la cotisation additionnelle et 2011 pour le prélèvement sur le potentiel financier.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'office a procédé aux déclarations des cotisations de base et additionnelle et s'est acquitté des règlements correspondants. Il n'a pas été relevé d'erreurs. Pour le prélèvement sur le potentiel financier relevant de l'article L 423-14 du CCH, l'examen de la déclaration n'appelle pas d'observation. Le montant définitif arrêté par la CGLLS est de 88 k€ (différence de 961 € en faveur de l'OPH).

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Le contrôle des cotisations et leurs règlements n'appellent pas de remarque particulière.

²⁴ Le tableau retraçant l'évolution du FRNG dans Visial a été modifié en début de période en reprenant le montant du FRNG calculé dans le tableau § 6.2.2

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

7. CONCLUSION


Avec près de 2000 logements familiaux, Montélimar Habitat est le quatrième bailleur social de la Drôme. Son parc ancien, situé principalement dans la Zus de Pracomtal, va faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation, en partenariat avec la Ville de Montélimar qui interviendra sur la requalification des espaces publics. Il doit poursuivre sa production de nouveaux logements compte tenu des besoins locaux identifiés, en particulier des logements accessibles aux ménages disposant de faibles ressources éligibles aux PLAI.

Avec des niveaux de loyers peu élevés et une gestion de proximité efficace, l'office joue bien son rôle social et le service rendu aux locataires est satisfaisant. La réhabilitation de Pracomtal, avec le souci du développement durable, devrait permettre d'améliorer son attractivité jusqu'alors moindre que pour le reste du parc.

Grâce à la cession de 161 logements à un autre bailleur social, Montélimar Habitat a renforcé en 2011 sa surface financière. Les simulations financières prévisionnelles montrent cependant que la réalisation de son programme de réhabilitation et la poursuite de son développement nécessiteront un niveau de fonds propres supérieur à l'autofinancement dégagé sur cette période. L'office devra donc s'attacher à bien maîtriser l'équilibre de ses opérations d'investissement, ses coûts de fonctionnement et poursuivre l'effort de résorption de la vacance locative.

L'organisme doit mettre fin aux irrégularités constatées dans les attributions de logements, non conformes aux dispositions du CCH et veiller à respecter la réglementation applicable concernant le contrat et la rémunération du directeur général.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos




Philippe Poudevigne



Joël Vieille

L'inspecteur principal auditeur


DDFIP de la Drôme
Mission départementale d'audit



Gérard Hénou

Le délégué territorial,

Chargé de mission d'inspection de la Miilos



Jean Claude Roffet

Le superviseur, inspecteur principal auditeur

DDFIP de la Drôme
Mission départementale d'audit



Claude Guillaume

Réponses de l'organisme

Réponses apportée par M.Ahmed Diaf,
Directeur Général de l'OPH de
Montélimar par courrier 16 Avril 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, Le 22 Avril 2013

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Philippe Poudevigne



Joël Vieille

Le délégué territorial,
Chargé de mission d'inspection de la Miilos



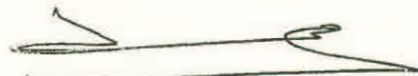
Jean Claude Roffet

L'inspecteur principal auditeur
DDFIP de la Drôme
Mission départementale d'audit



Gildas Hénou

Le superviseur, inspecteur principal auditeur
DDFIP de la Drôme
Mission départementale d'audit



Claude Guillaume

