

Rapport définitif n° 2012-137 Décembre 2013

Office public de l'Habitat de Clermont-Ferrand

Clermont-Ferrand (63)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-137 OPH DE CLERMONT-FERRAND «LOGIDOME» – 63

Président : Dominique Adenot
 Directeur général : Marielle Champenier
 Adresse : 14 rue Buffon
 63100 Clermont-Ferrand

Nombre de logements familiaux gérés : 8420
 Nombre de logements familiaux en propriété : 8367
 Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.8	1.17	1.39
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	52.4	46.7	52.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.84	1.4	2.2
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	2.67
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.54		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.91	4.18	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7.5	12.94	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.7	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme OPH communautaire depuis janvier 2013, Logidôme, possède un parc, majoritairement ancien, bien entretenu et situé aux deux tiers en zones urbaines sensibles, de 8 367 logements et de 2 180 équivalents logements sur le territoire de la communauté de communes de Clermont-Ferrand caractérisé par un marché immobilier relativement tendu et une insuffisance de logements sociaux.

Points forts

- Efficience du management (procédures et reporting) ;
- Rôle social affirmé à travers la population logée et le niveau peu élevé des loyers ;
- Excellent niveau de recouvrement des loyers ;
- Gestion de proximité satisfaisante avec une présence marquée sur le terrain ;
- Stratégie patrimoniale complète et ambitieuse ;
- Bon état d'avancement du plan de rénovation urbaine ;
- Maîtrise d'ouvrage performante ;
- Comptabilité particulièrement bien tenue ;
- Rentabilité correcte et situation financière saine.

Points faibles

- Comptabilité de programmes à améliorer ;
- Absence d'outil performant d'analyse financière prévisionnelle (nouvel outil en cours d'appropriation) ;
- Forte évolution récente des coûts salariaux à maîtriser ;

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non conformité du contrat de la directrice générale avec le droit de la fonction publique pour le cumul de fonctions de la directrice générale (également DG de la filiale Domia) ;
 - Procédure d'attribution exceptionnelle de logements ;
 - Absence de délibération annuelle du conseil d'administration sur la politique de ventes ;
 - Manque d'efficacité du contrôle et de l'entretien des chaudières individuelles à gaz.
- Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

Conclusion **OPH communautaire depuis janvier 2013, Logidôme possède un parc majoritairement ancien et bien entretenu. Ses 8 367 logements et 2 180 équivalents logements sont situés aux deux tiers en zones urbaines sensibles, principalement sur le territoire de Clermont Communauté caractérisé par un marché immobilier relativement tendu et une insuffisance de logements sociaux. Son management s'appuie sur un dispositif adapté de reporting et de procédures.**

Avec des loyers abordables, une occupation sociale affirmée et une bonne qualité de service, l'office apporte une réponse satisfaisante aux besoins de la population locale qui dispose globalement de ressources particulièrement modestes. Sa vacance locative est globalement maîtrisée et ses impayés font l'objet d'une gestion performante en collaboration étroite avec le centre des finances publiques.

Très impliqué dans le plan de rénovation urbaine qui est bien avancé, l'office dispose depuis 2009 d'un plan stratégique de patrimoine complet et ambitieux. Sa maîtrise d'ouvrage est performante, sa production de logements soutenue, son effort de maintenance important avec un ciblage énergétique marqué et sa politique de ventes active depuis 2011.

La comptabilité de l'office est bien tenue. Sa rentabilité est correcte et sa situation financière satisfaisante. Elles ont été ponctuellement réduites en 2011 du fait de la reprise des logements de l'office et de la Sem de Chamalières, de l'accroissement des effectifs, de la restructuration de la dette et du prélèvement sur le potentiel financier. La santé financière de l'office devrait lui permettre de réaliser dans de bonnes conditions son programme d'investissements. Un renforcement de ses outils d'analyse financière est toutefois nécessaire pour adapter ce plan aux évolutions de son environnement et de ses ressources.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Annie Genet, Véronique Uberto et Philippe Poudevigne
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Précédent rapport Miilos : n° 2007-073 de décembre 2007
Contrôle effectué du 26 novembre 2012 au 10 septembre 2013
Diffusion du rapport définitif : Décembre 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° 2012-137

OPH DE CLERMONT-FERRAND «LOGIDOME» – 63

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.....	10
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	16
4.5 RENOVATION URBAINE	17
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.7 AUTRES ACTIVITES.....	18
4.8 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.....	19
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	24
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	25
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	25
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	25
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	25
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 d'habitation de Clermont-Ferrand « Logidôme » en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a 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 à L. 452-6, R. 452-25-2 et L. 423-14 du CCH.

Le dernier rapport de la Mission (n° 2007-073 de décembre 2007), présenté au conseil d'administration du 17 janvier 2008, avait mis en évidence une vocation sociale affirmée à travers la population logée et l'offre significative de logements à loyers modérés, une bonne santé financière et une maîtrise d'ouvrage performante. Il avait en outre relevé l'absence de plan pluriannuel de travaux et une nécessaire formalisation des procédures en place.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Fin 2012, l'office est propriétaire de 10 547 logements majoritairement situés dans l'agglomération clermontoise. Ces logements se décomposent en 8 367 logements familiaux et 2 180 équivalents-logements en résidences sociales gérées par des tiers.

La communauté de communes Clermont Communauté regroupe près de 280 000 habitants et 46 % de la population du département. Clermont-Ferrand concentre à elle seule la moitié des habitants de l'agglomération. Les évolutions démographiques de ces dernières années et les projections à moyen terme attestent d'un vieillissement et d'une faible croissance de la population (0,2 % par an) ainsi que d'un desserrement des ménages. Toutefois, quelques communes continuent leur progression démographique. Clermont Communauté compte plus de 137 000 résidences principales dont une majorité en habitat collectif (les trois quarts sont localisés à Clermont-Ferrand).

On observe une augmentation de la vacance du parc privé particulièrement marquée dans les communes où le parc collectif privé est le plus représenté. Le tiers des ménages de l'agglomération est locataire du parc privé, 47 % sont propriétaires occupants et moins de 20 % locataires du parc public.

Le parc locatif social, qui regroupe 24 000 logements, est très inégalement réparti : 72 % sont situés à Clermont-Ferrand, plus de la moitié des communes comptent moins de 20 % de logements sociaux. 11 communes déficitaires¹ sont soumises à obligation de rattrapage dans le cadre de la loi SRU avec un objectif de production de 185 logements par an.

Le parc social peut être qualifié de tendu avec une faible vacance, un taux de rotation en baisse et une offre insuffisante pour répondre à la très forte demande (en particulier celle des jeunes) : près de 12 000 demandes étaient en instance en novembre 2012. Le niveau des loyers privés se situe en février 2012, selon l'observatoire Clameur², à 10,4€ par m² de surface habitable à Clermont-Ferrand et à 9,2 € dans la communauté de communes.

¹ Aubière, Beaumont, Blanzat, Cebazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Gerzat, Pont du Château, Romagnat et Royat.

² Connaître les loyers et analyser les marchés des espaces urbains et ruraux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le niveau de revenus des habitants de l'agglomération clermontoise est en-dessous des moyennes nationales. Les loyers pratiqués dans le parc public sont faibles comparativement à ceux d'autres grandes agglomérations françaises, l'un des enjeux du PLH étant de maintenir un niveau de loyer accessible aux ménages les plus modestes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la collectivité de rattachement de l'office est la communauté de communes de Clermont-Communauté. Cette extension s'est effectuée conformément aux dispositions de l'article R421-1 II du CCH. L'OPH est présidé depuis octobre 2008 par Dominique Adenot, adjoint au maire de Clermont-Ferrand chargé de l'urbanisme, de l'habitat et du logement. Il a succédé à Danièle Guillaume qui présidait l'office depuis 1995.

Composé de 23 membres, le conseil d'administration (CA) a été renouvelé suite à la transformation de Logidôme en office communautaire.

Le CA définit la politique et les grandes orientations de l'entreprise (acquisitions foncières, travaux de réhabilitation...). L'information transmise aux administrateurs est précise et détaillée. Les comptes rendus indiquent bien la teneur des débats et proposent un relevé exhaustif de décisions.

Obs 1 : Parmi les membres du CA, un d'entre eux ne siège pas dans l'organe délibérant depuis 2009.

L'absence constatée depuis 2009 d'un membre du CA aux séances et réunions du CA est de nature à altérer le fonctionnement de cet organe et peut conduire à l'application de l'article L. 421-13 du CCH qui est de demander à l'intéressé de présenter ses observations pour justifier de cette absence. Cette situation avait déjà été constatée dans le rapport précédent de la Mission d'inspection sans qu'il y ait été remédié.

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 15 avril 2011. Le bureau est composé du président, de la directrice générale, et de six autres membres élus au scrutin majoritaire. Il rend compte de son activité au CA.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation générale et effectifs

Le directrice générale de l'office, Marielle Champenier, est en poste depuis le 1^{er} janvier 2009 ; elle assurait auparavant la fonction de responsable du département patrimoine.

L'organigramme s'articule, outre la direction générale, autour de quatre pôles : trois départements fonctionnels (développement, patrimoine, gestion locative) et un département support (administratif-financier-comptable). Deux chargées de mission sont directement rattachées à la direction générale sur la qualité et la communication.

Le maillage territorial de proximité est assuré par trois services territoriaux, dénommés secteurs, dont un dispose de locaux spécifiques :

- le secteur Saint-Jacques, qui recouvre le patrimoine situé à Saint-Jacques, soit 3 193 logements et qui est le seul à disposer d'une antenne dédiée dans le quartier ;
- le secteur nord qui regroupe 1 744 logements ;
- le secteur sud qui compte 2 521 logements et qui concerne une partie des résidences situées en centre-ville et le patrimoine diffus ou plus éloigné, situé notamment à Saint-Eloy-les Mines, Youx, Saint-Saturnin, Messeix.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 : En effet, [redacted] a été régulièrement absent ces dernières années, il a cependant toujours donné pouvoir à un administrateur présent, représentant [redacted] à qui il a pu transmettre ses consignes et positions.

La Miilos prend note de l'évolution prévisible de la composition du conseil d'administration.

Elle rappelle l'importance d'une assiduité optimale des administrateurs aux réunions du CA, qui, en application de l'article L 421-10 du CCH règle les affaires de l'office, et par là même fixe la politique générale de l'organisme.

L'office s'est doté de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, ventes, impayés. Des tableaux de bord sont mensuellement suivis par les différents départements.

Une convention de prestations de services a été signée en avril 2009 entre l'office et sa filiale Domia. Cette convention réglementée a fait l'objet de l'autorisation préalable du CA de l'office en application des articles L. 423-10 et suivants du CCH.

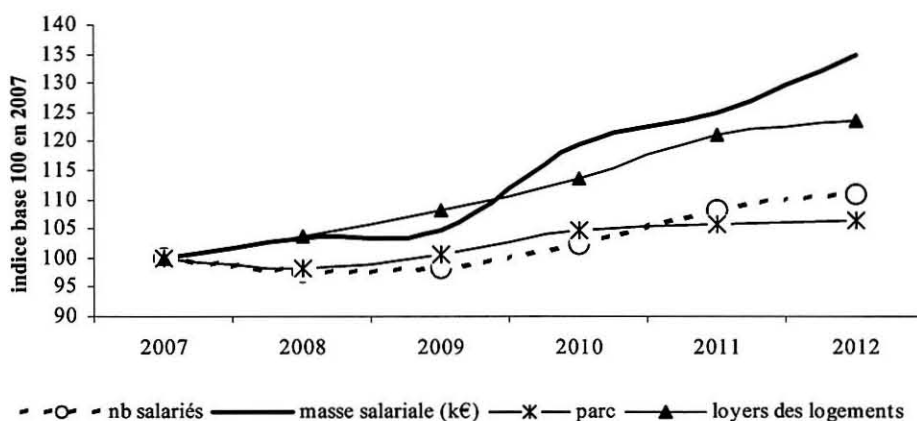
Au 31 décembre 2012, l'office comptait un effectif salarié de 172 agents, représentant 162,8 équivalents temps plein (ETP).

Effectifs au 31/12	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% à fin 2012
Personnel administratif et technique	86	84	89	87	104	112	65 %
<i>dont Cadres</i>	24	25	29	30	29	31	18 %
<i>dont Maîtrise</i>	34	35	37	41	52	55	32 %
<i>dont Employés</i>	28	24	23	26	23	26	15 %
Personnel ouvrier d'entretien et régie	11	8	8	10	9	9	5 %
Personnel de proximité (gardiens)	58	59	56	53	53	51	30 %
Total agents	155	151	153	160	168	172	
Total en ETP	146,6	142,8	144,2	149,9	158,6	162,8	

Le ratio pour 1000 logements s'élève à 19,4 ETP, ce qui situe l'office dans la moyenne basse des OPH.

Le graphique ci-dessous montre une progression de la masse salariale supérieure à celle des effectifs et des loyers à compter de 2010 : le recrutement de sept nouveaux collaborateurs et l'évolution des rémunérations expliquent cette évolution.

Evolutions comparées de la croissance du parc, du personnel et de la masse salariale



2.2.2.2 Situation de la directrice générale

Les fonctions de directeur général de l'OPH de Clermont-Ferrand sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 19 décembre 2008 (délibération du CA du 18 décembre 2008), modifié par un avenant en date du 28 avril 2010 (délibération du CA du 27 avril 2010).

En qualité d'agents contractuels de droit public, les directeurs généraux (DG) d'OPH sont soumis aux dispositions générales de droit public prévues par le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Le contrat 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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

de Dreux, n° 250695). En tant que tel, ses stipulations doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du DG d'un OPH. Autrement dit, les parties au contrat de droit public ne peuvent invoquer leur accord de volonté pour déroger aux règles d'ordre public qui régissent le statut des DG d'OPH.

L'avenant au contrat, en date du 28 avril 2010, vise à faire bénéficier la directrice générale des nouvelles dispositions, en termes de rémunération, du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux DG des OPH.

La délibération du CA du 27 avril 2010 a reconduit le montant brut de la part forfaitaire initialement fixée par la délibération du 18 décembre 2008. Ce montant, repris dans l'avenant du 28 avril 2010, est inférieur au plafond fixé par le décret précité, compte tenu du nombre de logements locatifs gérés par l'office au 31 décembre 2009. Les critères définis par le CA pour déterminer la part variable, les modalités de son versement ainsi que son approbation sont également conformes aux dispositions de l'article R. 421-20-III du CCH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

<p>[Faint text in response column]</p>	<p>[Faint text in observation column]</p>
<p>[Faint text in response column]</p>	<p>[Faint text in observation column]</p>
<p>[Faint text in response column]</p>	<p>[Faint text in observation column]</p>
<p>[Faint text in response column]</p>	<p>[Faint text in observation column]</p>

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : La directrice générale de l'office exerce simultanément la fonction de directrice générale de la SCIC Domia. Ce cumul est irrégulier puisqu'il n'entre pas dans les dérogations au principe de non cumul prévu par l'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983.

Lors du CA de la SCIC Domia du 2 décembre 2008, Marielle Champenier a, sur proposition du président, été nommée directrice générale de ladite société à compter du 1^{er} janvier 2009.

Le cumul de fonctions de DG d'OPH avec un mandat social de DG d'une société privée investie d'une mission d'intérêt général n'entre pas dans le champ des dérogations au principe de non-cumul prévu par le droit de la fonction publique. Cette pratique est irrégulière au regard du droit commun de la fonction publique auquel les DG d'OPH sont en partie soumis.

En effet, les DG des OPH ont la qualité d'agents contractuels de droit public et sont soumis, sauf dispositions expresses contraires, au statut général, et en particulier à l'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 qui dispose que « *les fonctionnaires et agents non titulaires de droit public consacrent l'intégralité de leur activité professionnelle aux tâches qui leur sont confiées* » et « *ne peuvent exercer à titre professionnel une activité privée lucrative de quelque nature que ce soit* ». Ce même article 25 précise que « *sont interdites, y compris si elles sont à but non lucratif, les activités privées suivantes : 1° la participation aux organes de direction de sociétés ou d'associations ne satisfaisant pas aux conditions fixées au b du 1° du 7 de l'article 261 du code général des impôts* », c'est-à-dire la participation aux organes de direction des sociétés ou associations qui réalisent des opérations soumises à la TVA.

Le contrat de la directrice générale doit en conséquence être mis en conformité avec le statut des DG d'OPH, ce qui doit conduire l'organisme à supprimer les clauses irrégulières des articles 2.2, 2.3, 3.3 et 3.5 et à préciser exclusivement et limitativement les avantages alloués à la DG dans le respect des dispositions du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux DG des OPH. La directrice générale doit par ailleurs mettre un terme au cumul de ses fonctions avec celle de DG de la SCIC Domia.

2.2.2.3 Politique d'achat

Le fonctionnement de la commission d'appel d'offres est régi par un règlement modifié par décision du CA du 16 décembre 2011.

Le service « marchés et affaires juridiques » au sein du département « administration, finances, comptabilité » est le référent pour l'ensemble de l'office. Il est composé de quatre agents et est garant du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique des marchés passés par l'OPH (visa de la fiche navette, mise en ligne et suivi des fiches de procédures sur l'intranet de l'office). La procédure mise en oeuvre est conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et au décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié. Elle s'applique aux marchés de fournitures et de services (notamment aux contrats d'entretien), ainsi qu'aux marchés de travaux. Les modalités de mise en concurrence,

varient en fonction de différents seuils d'intervention (15 000 €, 50 000 €, 200 000 €, 900 000 €, 2 000 000 € et 5 000 000 €). Elles prévoient bien l'obligation d'une procédure formalisée au-delà des seuils de 200 000 € pour les marchés de fournitures et service et de 5 000 000 € pour les marchés de travaux. Elles respectent la réglementation applicable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : Logidôme prend acte que la Directrice Générale de Logidôme ne peut, en tant qu'agent public, exercer simultanément la fonction de Directrice Générale de DOMIA. En fonction du contenu de la Loi ALUR qui sera votée au printemps 2014, nous nous mettrons en conformité avec la Loi.

La Miilos prend acte de l'intention de l'office de se conformer à la loi en termes de cumul des fonctions de sa directrice générale avec le mandat social de directrice générale de la société Domia. La Miilos rappelle que l'organisme doit se conformer à la loi en vigueur.

L'examen du renouvellement du marché d'assurances de l'office (7 lots), passé selon la procédure d'appel d'offres ouvert au niveau européen en novembre 2009, n'appelle pas de remarque.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Propriétaire de 8 367 logements et de 13 résidences sociales et foyers constituant 2 180 équivalents logements, Logidôme, dont la collectivité de rattachement est Clermont Communauté depuis janvier 2013, intervient principalement sur le territoire de cette communauté de communes. Celui-ci se caractérise par un marché immobilier relativement tendu, un niveau de revenus inférieur aux moyennes nationales, un vieillissement de la population et un desserrement des ménages. L'importance de la demande non satisfaite nécessite une production soutenue de logements sociaux, dont une part élevée accessible aux ménages les plus démunis (PLAI)³. Son management s'appuie sur un dispositif complet de reporting et de procédures.

Le cumul de ses fonctions avec le mandat social de directrice générale de la société Domia est irrégulier.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Dans l'enquête 2009 sur l'occupation du parc social (OPS), il n'apparaît que peu de différences sur le plan des ressources entre les locataires de Logidôme et celles de la moyenne des bailleurs sociaux du Puy de Dôme. L'enquête 2012 montre un maintien de la part des ménages ayant des ressources inférieures à 20 % des plafonds, une diminution de six points de celle des familles qui disposent de moins de 60 % des plafonds et une hausse de plus de quatre points de celle aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds. Cette évolution s'explique notamment par l'acquisition par Logidôme en 2010 des 223 logements de l'ex SAEMIC de Chamalières (Société d'Economie Mixte Immobilière de Chamalières) et par l'intégration des 44 logements de l'OPH de Chamalières dans son patrimoine. Les caractéristiques sociales des locataires de ces deux bailleurs étaient en effet nettement moins marquées que celles des locataires historiques de l'OPH.

Enquêtes OPS 2009 et 2012 Ensemble des ménages	Ressources < 20 % du plafond	Ressources entre 20 % et 40 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
Logidôme, ensemble du parc 2012	20,9 %	19,7 %	61,8 %	9,7 %	52,4 %	18,3 %
Logidôme, ensemble du parc 2009	21,3 %	23,1 %	67,6 %	5,5 %	52,1 %	17,0 %
Moyenne Puy de Dôme 2009	20,9 %	21,9 %	65,6 %	5,7 %	48,6 %	21,1 %
Moyenne Auvergne 2009	26,0 %	19,1 %	70,8 %	5,1 %	54,0 %	21,0 %

L'analyse des emménagés récents 2012 (entrés dans le parc depuis moins de trois ans) montre que les nouveaux entrants disposent de revenus inférieurs à l'ensemble des locataires : 69,3 % se situent sous 60 % des plafonds et 27,8 % sous 20 %.

De 2009 à 2012, le pourcentage de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) est en légère augmentation. Il dépasse de 3,5 points la moyenne départementale. Il atteint 71 % pour les emménagés récents en zone urbaine sensible (Zus) en 2012.

³ Prêt locatif aidé d'intégration

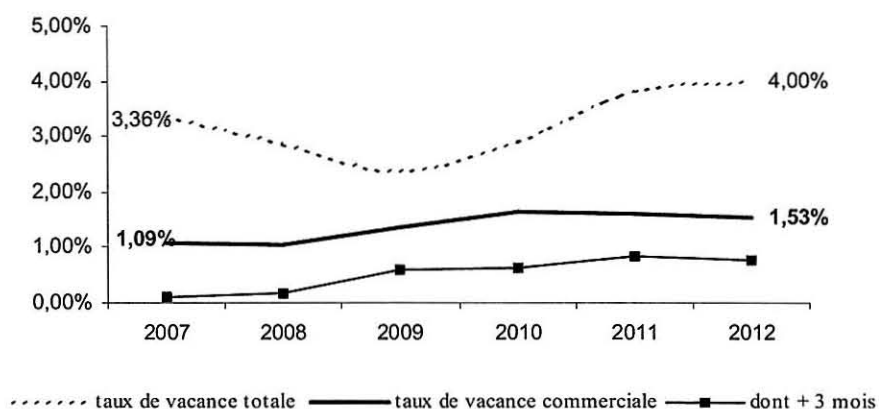
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La vacance totale connaît une légère hausse depuis 2007 ; elle atteint 4 % fin 2012 ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (2,3 %⁴). La vacance commerciale⁵ a également augmenté pour atteindre 1,53 % fin 2012, ce qui représente 128 logements.

La vacance technique est en augmentation depuis 2010. Cela s'explique notamment par deux opérations d'envergure : le relogement de la cité Herbet et la restructuration des logements de la rue des Plats (Saint-Jacques). Elle provient également de la vacance volontaire décidée par l'office sur deux groupes (quartier Saint-Jacques et Clermont Nord, 64 logements concernés fin 2012), dans l'attente des résultats d'une réflexion sur la politique de peuplement de ces immeubles. L'office doit rapidement prendre une décision quant au devenir de ces groupes afin de ne pas laisser perdurer une situation qui engendre une perte financière notable.

Evolution de la vacance (au 31/12/N)



La vigilance de l'office est appelée sur le fait que cette évolution n'est pas sans incidence sur les finances de l'office. La perte résultant de l'absence de locataire est en effet significative :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pertes liées à la vacance (en k€)	551,1	507,9	506,5	665,4	878,4	981,7

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Depuis le 15 octobre 2012, le fichier unique de la demande a été mis en place dans le département du Puy de Dôme ; il est géré par l'association départementale du logement (ADL) regroupant l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant dans le département. Tout demandeur de logement social remplit désormais un seul et unique formulaire, transmis automatiquement aux différents bailleurs. Ce formulaire est disponible à partir des sites internet des organismes HLM, il remplace la demande « papier » traditionnelle. Dès le 1er mars 2012, Logidôme avait anticipé la mise en place du fichier unique en procédant à la dématérialisation de la demande de logement. Depuis cette date, celle-ci s'effectue exclusivement par le biais de son site internet qui, à cette occasion, a bénéficié d'une refonte totale. Un poste informatique dédié est disponible à l'accueil de l'office pour les personnes ne disposant pas de matériel ou de connexion internet à leur domicile.

⁴ Source RPLS 2012, DREAL Auvergne

⁵ Vacance totale de laquelle on déduit la vacance technique liée aux opérations de restructurations lourdes ou de logements volontairement non remis à la location par l'organisme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au 31 décembre 2012, le fichier partagé départemental comptait plus de 18 000 demandes, dont 11 000 sur la seule ville de Clermont-Ferrand.

Evolution de la demande de logements au 31/12/N	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nouvelles demandes	2 723	2 900	3 090	3250	3876	10 482 ⁶
Dont externe	79,1 %	79,3 %	80,3 %	81,3 %	82,5 %	nc
Dont mutation	20,9 %	20,7 %	19,7 %	18,7 %	17,5 %	nc

Une analyse détaillée de la demande est régulièrement réalisée par Logidôme afin d'améliorer son processus d'attribution.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les orientations de la politique d'attribution ont été définies par le CA au cours de sa séance du 23 juin 2010 et revues le 18 décembre 2012. Il y est précisé que Logidôme « *participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes ou défavorisées. Elle prend en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale (...)* ». Le rôle social de l'office est bien mis en avant et des objectifs particuliers sont énoncés pour les immeubles situés en Zus ou dans des quartiers qui connaissent une situation sociale « particulièrement problématique ». Sur ces groupes, l'objectif de mixité sociale et d'équilibre de peuplement est particulièrement recherché afin d'éviter tout phénomène de ghettoïsation.

Le contingent de logements réservés représente 20,6 % du parc, ce qui est limité au regard de la taille de l'organisme. La répartition des réservations est la suivante :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	ANGDM ⁷	Collectivités	Non réservé
Logements	311	1 221	77	110	6 648
Pourcentage du parc	3,7 %	14,6 %	0,9 %	1,3 %	79,4 %

L'implication de l'office dans le logement des publics relevant des accords collectifs est satisfaisante, les attributions de logements concernant ces publics représentant en moyenne 20 % des attributions totales comme le montre le tableau ci-dessous :

Le logement des ménages prioritaires au 31/12/N	2008	2009	2010	2011	2012
Au titre des accords collectifs PDALPD	149	167	195	154	199
En % des attributions	22,7 %	25,5 %	25,2 %	18,2 %	23,5 %
Au titre du DALO (identifiés commission médiation)	4	8	10	6	8

Logidôme mène un travail partenarial avec diverses associations ayant en charge un public fragilisé ou simplement ciblé. L'office propose des logements en bail glissant en identifiant le logement le mieux adapté à la situation du demandeur concerné. Plus d'une centaine de logements familiaux a fait l'objet d'une telle procédure en partenariat avec les associations Adis (8 logements), Apart (6 logements), le Secours Populaire (5 logements) et avec le service logement du CCAS de la ville de Clermont-Ferrand (84 logements). Des rencontres mensuelles entre le service location de l'office et les associations concernées permettent un suivi personnalisé des dossiers.

3.2.3 Gestion des attributions

La Cal se réunit en moyenne une fois par semaine, selon un calendrier établi en début d'année. Sa composition est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH. Elle est dotée d'un règlement intérieur dont la dernière modification a été effectuée en décembre 2012 et approuvée lors du CA du 18 décembre 2012.

⁶ Année de mise en service du fichier partagé interbailleurs, ensemble des demandes actives sur Clermont-Communauté

⁷ Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : La procédure d'attribution exceptionnelle prévue à l'article 5 alinéa 3 du règlement intérieur de la Cal ne respecte pas les dispositions de l'article R 441-3 du CCH.

Le règlement prévoit en effet en son article 5 une procédure d'attribution exceptionnelle qui permet au service Location d'attribuer directement des logements en cas d'impossibilité de tenue d'une Cal pendant deux semaines consécutives. Les attributions ainsi réalisées sont validées a posteriori lors de la Cal suivante. Cette pratique prive de fait la Cal de son pouvoir de décision et n'est pas conforme à la réglementation.

L'examen exhaustif des attributions effectuées par l'office en 2010 et 2011 ne montre aucune anomalie eu égard aux attributions (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail postérieure au passage en Cal).

Les attributions de logements au 31/12/N	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements attribués	668	655	812	773	845	845
Taux d'acceptation	53,5 %	45,1 %	45,4 %	40 %	42,4 %	39,5 %
Taux de rotation	9,3 %	8,8 %	8,9 %	9,7 %	9,9 %	9,5 %
Délai moyen d'attribution	nc	16 mois	11 mois	6,7 mois	6,3 mois	10,8 mois

L'examen des dossiers de la Cal du 11 décembre 2012 a cependant montré des oublis dans la liste des pièces devant être annexées au contrat de bail :

- les diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements, en méconnaissance des dispositions de l'article L.134-3 du CCH ;
- l'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble (art 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

L'office doit mettre ses baux en conformité avec la réglementation

Un rapport annuel des attributions particulièrement complet est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office⁸ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-dessous à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Comparaison des loyers 2012 (en € au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
Organisme :	Logidôme	3,76	4,31	5,40	4,54
Agglomération :	Clermont-Ferrand	3,83	4,64	5,67	4,75
Département :	Puy de Dôme	3,82	4,61	5,55	4,69
Région :	Auvergne	3,97	4,65	5,41	4,71
	France métropolitaine	4,36	5,26	6,30	5,30

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

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 3,2 % à la moyenne des loyers constatés chez les bailleurs sociaux du Puy de Dôme et de 4,4 % à celle des loyers sociaux pratiqués dans l'agglomération clermontoise.

⁸ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

Réponses de l'organisme

Obs 4 : Le règlement intérieur (délibération du 4 décembre 2012) prévoit notamment l'application de la procédure exceptionnelle c'est-à-dire attribution d'un logement par le service location et régularisation en CAL lors de la prochaine séance, en cas de non tenue d'une CAL deux semaines consécutives.

Cet article n'est plus utilisé car nous avons pu tenir des CAL en période d'été, (en juillet : 2, 9, 23 et 30 juillet et 2 commissions en août : 13 et 27 août 2013).

Dont acte, le règlement intérieur de la CAL sera mis en conformité.

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission prend acte de l'engagement de l'OPH de mettre en conformité le règlement intérieur de la Cal.

Plus d'un logement sur trois a un tarif inférieur à 4 € par m² de surface habitable et 7 % 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 bien adaptée aux besoins et de nature à faciliter l'accès des ménages aux ressources modestes.

Les loyers pratiqués sont largement inférieurs aux plafonds conventionnels : 45 % des logements ont un loyer inférieur de plus de 30 % aux plafonds des conventions. La marge théorique globale d'augmentation possible s'élève à 22 % et concerne majoritairement les anciens financements.

Obs 5 : L'augmentation des loyers décidée au titre de 2011 n'a pas respecté pour certains groupes les dispositions de la loi n°2010-1657.

Le 12 octobre 2010, le conseil d'administration a décidé une augmentation des loyers de 1,1 % modulée selon l'ancienneté du parc, son attractivité et le niveau du loyer, dans le respect des plafonds conventionnels. Or, la loi 2010-1657 du 29 décembre 2010 a instauré l'obligation pour les organismes HLM de ne pas dépasser le taux de variation de l'IRL⁹ du troisième trimestre (soit 1,1 % entre le 3^{ème} trimestre 2009 et le 3^{ème} trimestre 2010) jusqu'en 2013 et ce, pour chaque logement et non pas globalement en masse. Cette mesure imposait un taux de hausse pour chaque logement occupé égal ou inférieur à 1,1 % pour l'année 2011, ce qui n'a pas été le cas pour certains groupes dont le loyer a augmenté jusqu'à 1,8 % (La Rodade, Abis, Les Vignes, Champs Fleuris...). Pour 2012 et 2013, la hausse effectuée a été conforme à la réglementation.

Hausse des loyers des logements (en %)	2008	2009	2010	2011*	2012*
Logidôme au 01/01/N	1,9 %	2,25 %	1,0 %	1,1 %	1,9 %
Recommandations gouvernementales	2,7 %	2,38 %	1,0 %	1,1 %	1,9 %

* obligation légale

Le supplément loyer de solidarité (SLS) a été mis en place conformément à la réglementation. Dans sa convention d'utilité sociale, l'office a retenu le barème dérogatoire au droit commun fixé à l'article L 441-12 du CCH, prévoyant une modulation minimale du coefficient de dépassement. L'incidence de ce surloyer est anecdotique (95 ménages concernés pour 81 k€ au titre de l'année 2012).

3.3.2 Les charges

L'examen de la régularisation des charges 2011 montre un excédent de provision de 11,8 %, qui reste élevé bien qu'en baisse par rapport à 2010 où l'excédent s'élevait à 14 %. De façon générale, la Mission attire l'attention de l'organisme sur la nécessité d'ajuster au mieux les provisions afin de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, notamment ceux des ménages les plus démunis.

L'examen des charges de chauffage du parc chauffé collectivement montre un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne basse des coûts observés dans la zone climatique concernée (observatoire USH des charges locatives 2009). Les deux tiers du patrimoine de Logidôme font l'objet d'un chauffage collectif (réseau de chaleur ou chaufferie collective). Cinq exploitants se répartissent l'exploitation des installations, sur la base de contrats avec garantie totale et intéressement. Trois ne gèrent qu'un seul groupe (Vinci Facilities, Idex et ESS), Dalkia et Cofely se répartissant le reste des bâtiments concernés.

⁹ indice de référence des loyers

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : La hausse des loyers 2011 respectait bien la réglementation au moment où elle a été votée par le Conseil d'Administration de Logidôme le 12 octobre 2010.

En effet, la circulaire qui précise que l'augmentation des loyers devait être prise au logement et non en masse est parue postérieurement à savoir le 8 février 2011, pour application au 1^{er} janvier 2011.

La délibération prise par Logidôme n'a toutefois pas été contestée par le contrôle de la légalité.

Le représentant de l'Etat présent au Conseil d'Administration de l'année suivante le 13 octobre 2011 interrogé à ce propos confirmait :

« que la délibération a bien été prise avant la parution de la circulaire, que celle-ci ne crée pas le droit et que les préconisations du Gouvernement laissaient une possibilité d'interprétation entre l'augmentation en masse ou en volume.

Il ajoute que « l'Etat n'a pas jugé illégale la délibération, elle était donc bien applicable et légale. »

Bien évidemment les augmentations de loyers 2014 ont été décidées au logement conformément aux textes.

Si la délibération de l'office fixant l'augmentation des loyers pour l'année 2011 a effectivement été prise antérieurement à la parution de la circulaire, Logidôme aurait pu, par une nouvelle délibération de son CA, se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions, ce qui n'a pas été fait.

Les deux tableaux ci-après présentent la dispersion du parc en fonction du coût au m² de surface chauffée et du coût au logement :

Coût du chauffage collectif en 2011 (m ² de surface chauffée)	% des logements < 3,7 €/m ²	% des logements 3,7 à 7,4 €/m ²	% des logements 7,4 à 11,1 €/m ²	% des logements > 11,1 €/m ²	Coût moyen
5 491 logements concernés	0,8 %	33,7 %	64,2 %	1,3 %	7,44 €

Coût du chauffage collectif au logement en 2011	< 239 €	239 € <C<478 €	478 € <C<717 €	> 717 €	Coût moyen au logement
5 491 logements concernés	4,2 %	51,9 %	42,5 %	1,4 %	478 €

Trois groupes représentant 69 logements présentent un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 11,1 € par m²). Il s'agit des opérations :

Nom du programme	Nombre de logements	Commune	Coût au m ² de surface chauffée	Coût au logement
ILN Jouhaux	43	Clermont-Ferrand	11,95 €	798,83 €
ILN Blum	14	Clermont-Ferrand	16,06 €	1 316,82 €
Buffon	12	Clermont-Ferrand	11,66 €	717,09 €

Quant aux charges liées à l'entretien des ascenseurs (180 appareils), leur coût au logement ressort à 38,44 €, montant inférieur à la médiane constatée chez les bailleurs sociaux (40,48 €/logement en 2009¹⁰).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'office est signataire de la « charte départementale de prévention des expulsions ».

L'accompagnement du locataire est réalisé au sein du service conseil social et contentieux composé de cinq personnes dont deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF). En outre, le bailleur a mis en place une commission sociale qui se réunit tous les mois pour assurer un suivi renforcé des locataires rencontrant des difficultés financières. Elle est composée de quatre administrateurs de l'office, dont sa vice-présidente, un représentant des locataires et le représentant de la Caisse d'Allocations Familiales. Elle réunit également les collaborateurs du service social et contentieux. Cette commission permet d'apporter un regard collectif sur les dossiers suivis par les CESF. Ce suivi personnalisé a pour vocation de rechercher des solutions permettant d'éviter la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

La procédure « impayés » mise en œuvre par l'office traite le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyers. Dès le deuxième mois de retard de paiement, l'organisme entre en contact avec le locataire concerné afin de trouver avec lui et au plus vite une solution pour ne pas laisser le montant de la dette se dégrader. A ce titre, 754 échéanciers ont été établis par le service social et contentieux en 2012. Ensuite, si la démarche amiable n'aboutit pas, la procédure contentieuse est mise en place. Depuis 2007, huit expulsions ont été menées, dont cinq en 2012.

La gestion des dossiers des locataires en impayé fait l'objet d'une collaboration étroite et régulière avec le Centre des finances publiques. La répartition des tâches est clairement établie et le même outil de gestion PREM est partagé. Les deux entités réfléchissent en outre à la manière de rendre leurs interventions respectives plus lisibles pour le locataire.

¹⁰ Observatoire USH des charges locatives

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur 5 ans :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges quittancés	32 895	34 551	35 703	37 222	38 823
Créances locataires (cpt 411)	1 707	1 914	1 907	2 048	2 670
Créances douteuses (cpt 416)	715	780	835	830	1 027
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	127	121	112	174	73
Total des créances locataires	2 545	2 815	2 854	3 052	3 770
Impayés / quittancement Logidôme	7,8 %	8,1 %	8,0 %	8,2 %	9,7 %
Impayés / quittancement médiane OPH de province	13,5 %	12,7 %	12,9 %	13,0 %	Nc

La gestion performante des impayés conduite par l'office et le centre des finances publiques permet de contenir leur volume à un niveau largement inférieur à la médiane des offices de province (8,2 % vs 13 % en 2011).

On note toutefois une légère dégradation des ratios en 2012. En effet, même si le ratio d'impayés reste bien en-deçà de la médiane nationale, les créances douteuses ont connu une augmentation de près de 24 % entre 2011 et 2012, dans le contexte économique général de paupérisation des populations déjà fragiles. L'attention de l'office est attirée sur la nécessité de rester particulièrement vigilant sur cette question.

Le taux de recouvrement des loyers, tel que calculé par la direction générale des finances publiques, confirme la performance de l'organisme en matière de suivi des impayés. Avec un taux de recouvrement net de 98,95 % au 30 juin 2011, l'office se classait en effet au quatrième rang national des OPH gérés par un comptable public.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Depuis 2003, Logidôme réalise une enquête triennale pour mesurer la satisfaction et les attentes de ses locataires. La dernière a été effectuée en 2010 par la société Aviso. 799 locataires ont été interrogés par téléphone. Ses résultats montrent un taux de satisfaction en hausse avec 86,5 % des locataires globalement satisfaits. Ils mettent en avant la propreté des logements neufs, celle des halls d'entrée, le travail du gardien et plus généralement l'accueil de l'office et la qualité de l'information qui leur est transmise. Les pistes d'amélioration concernent l'entretien des espaces extérieurs (70,6 % de satisfaits) et les interventions dans les parties communes (75 % de satisfaits).

Logidôme a mis en place une cellule qualité chargée de suivre l'état et l'entretien des parties communes et d'analyser la satisfaction des locataires entrés depuis six mois dans un logement neuf. Les études menées dans ce cadre sont systématiquement transmises aux responsables concernés par ces thématiques, dans une optique d'amélioration de la qualité.

Une réflexion est parallèlement menée pour optimiser le traitement des demandes et réclamations des locataires. Toute demande émise par un locataire (courrier, téléphone, déplacement au siège) fait l'objet d'une saisie dans le module informatique. Cette saisie donne lieu à un numéro de réclamation et la demande est immédiatement dirigée vers le service ou la personne compétente. Quand la réclamation porte sur un aspect technique, l'envoi d'un ordre d'intervention à une entreprise ou au service interne concerné se fait généralement dans la journée de réception de la réclamation ou le lendemain, selon le degré d'urgence et le destinataire de la réclamation.

La totalité des réclamations est prise en compte dans un délai de 30 jours. En revanche, l'envoi d'un accusé de réception au locataire n'est pas systématique : ce point fait partie des améliorations envisageables.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du nombre de réclamations reçues :

	2008	2009	2010	2011	2012
réclamations locatives	3 467	1 973	2 115	2 011	2 238
réclamations techniques	10 539	7 529	8 286	8 179	9 610
total	14 006	9 502	10 401	10 190	11 848

Le conseil de concertation locative se réunit en moyenne quatre fois par an. Il évoque les problématiques de réhabilitation et d'information sur les chantiers envisagés ou en cours. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

Au-delà de la concertation et l'information institutionnelles, l'office édite une lettre trimestrielle d'information à l'attention de ses locataires « Voisinage ». Chaque trimestre sont présentés, en une dizaine de 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 particulièrement complet et ergonomique.

Logidôme a mis en place un service de permanence afin de résoudre, en dehors des heures d'ouverture des bureaux et les week-ends, tout problème urgent rencontré par les locataires.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Avec des niveaux de loyers peu élevés résultant de l'ancienneté de son parc, des locataires disposant de ressources particulièrement modestes, et une bonne implication dans le logement des ménages prioritaires, l'office remplit correctement son rôle social. Sa vacance est globalement maîtrisée, même si l'augmentation de sa vacance technique nécessite une vigilance particulière. L'efficacité de sa gestion de proximité assure aux locataires une qualité de service satisfaisante. La gestion partenariale de ses impayés avec le centre des finances publiques est performante. L'office a légèrement dépassé le taux maximum d'augmentation légal des loyers de certains groupes en 2011. Il doit mettre en conformité avec le CCH sa procédure d'attribution exceptionnelle.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de Logidôme était constitué de 8 367 logements familiaux. Il est relativement ancien : l'âge moyen du parc était de 33 ans et le tiers des logements a été construit avant 1970. Il est très majoritairement implanté dans la ville de Clermont-Ferrand (92 %) et se caractérise par une forte proportion de logements collectifs (90 % du parc).

5 393 logements sont situés en zone urbaine sensible (64,5 %). 65 logements sont situés en zone de revitalisation rurale.

En outre, l'office est propriétaire de 13 résidences sociales et foyers qui représentent 2 180 équivalents-logements. Ces structures sont gérées par des tiers.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La répartition par type de financement du patrimoine géré par l'organisme au 31/12/2012 est la suivante :

	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS ¹¹	PLAI ¹²	PLS ¹³	Autres
Nombre de logements	155	5 376	2291	112	6	181
%	1,9 %	66,2 %	28,2 %	1,4 %	0,1 %	2,2 %

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'office s'est doté d'un plan stratégique patrimonial (PSP) d'une durée de 9 ans, validé par le CA du 18 décembre 2009. Ce dernier prévoit à l'horizon 2018 :

- une « valorisation du parc ancien » qui comprend des réhabilitations thermiques (2 000 logements dont 619 en secteur Anru) pour un coût de 16,7 M€, des réhabilitations classiques (1 830 logements dont 881 en secteur Anru) pour 21 M€, des résidentialisations (2 500 logements dont 1 200 en secteur Anru) pour 8,6 M€ et l'adaptation de 180 logements aux besoins des personnes âgées pour 1,3 M€ ;
- un développement de l'offre avec la production de 150 logements par an (75 % Plus, 25 % PLAI) pour un coût de 405 M€ ;
- la vente de 20 logements HLM par an ;
- la démolition de 251 logements (97 logements cité d'Herbet, 134 logements rue du Château des Vergnes et 20 logements rue des Liondards).

Ce PSP est actuellement en cours de révision, notamment pour intégrer le devenir du bâtiment emblématique « Muraille de Chine » situé dans le quartier Saint-Jacques (354 logements répartis dans 14 cages d'escalier, 350 m de longueur). Ce bâtiment construit en 1961 fait actuellement l'objet d'une étude dans le cadre du programme REHA2 du Puca¹⁴. Trois options sont examinées : une réhabilitation classique (30 k€/logement), une réhabilitation lourde (50 k€/logement) et une déconstruction avec reconstitution partielle de l'offre. Les résultats des études attendus fin 2013 seront intégrés au PSP.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'accroissement de la production de logements locatifs (hors foyers) au cours des six dernières années est illustré dans le tableau suivant :

Logements familiaux mis en service	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total	Moyenne/an
Total	76	2	206	218	42	106	650	108
dont neuf	65	0	167	74	23	97	426	71
dont acquisition amélioration	11	2	39	144	19	9	224	37
dont PLAI	0	0	10	22	8	18	58	10
dont PLUS	76	2	196	196	34	88	592	99

Dans son PSP, Logidôme s'est fixé un objectif annuel moyen de production de 150 logements (neufs ou acquisition-amélioration) dont 25 à 30 % de PLAI. Ce développement est envisagé à 80 % dans les communes de l'agglomération clermontoise (Clermont, Beaumont, Chamalières, Chateaugay, Cournon, Gerzat, Blanzat, Durtol). Les 20 % restant sont prévus dans son périmètre d'attractivité, au sein du Grand Clermont (Riom, Saint-Beauzire, Dallet, Vic-le-Comte). 900 nouveaux logements devraient donc être mis en service d'ici l'horizon 2017, dont 225 PLAI.

¹¹ Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition - amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

¹² PLA à Loyer Inférieur : « Très Social », « à Loyer Minoré », « d'Intégration »

¹³ Prêt Locatif Social

¹⁴ Plan urbanisme construction architecture du MEDDE

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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

Le montage et le suivi (administratif, technique, juridique et financier) de toute opération nouvelle de construction ou de réhabilitation de logements sont assurés par le service maîtrise d'ouvrage (SMO), situé au sein du département développement. Outre la responsable, ce service est composé de quatre monteurs d'opérations et d'une assistante.

La prospection foncière relève du service foncier, rattaché au même département. 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, le lancement d'une opération étant conditionné au respect de l'équilibre entre les loyers attendus et les emprunts envisagés. L'apport éventuel de fonds propres est ensuite défini afin d'assurer l'équilibre de l'opération à l'horizon de 40 ans. Cet équilibre financier est étudié avec des paramètres précis et actualisés au moyen d'une application développée en interne. Après validation par la direction générale, les projets sont soumis pour approbation au bureau du CA.

Les coûts de construction sont suivis par la direction du développement au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet. L'analyse des opérations de construction neuve mises en service depuis 2009 montre des coûts globalement maîtrisés au m² de surface habitable qui varient de 1 532 € TTC (opération Maison du Golf, 17 Plus et 5 PLAI) à 2 054 € TTC (opération Guynemer, 10 Plus et 3 PLAI). Les données concernant les années 2014 et au delà sont issues du business plan et sont basées sur les études de faisabilité validées.

Logements neufs mis en service	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nb logements neufs identifiés	164	74	22	54	233	213	136	36
Prix de revient total TTC (en k€)	20 503	8 977	2 433	7 439	31 760	29 427	15 429	4 687
Coût moyen / logt (en k€)	125	121	110	137	136	138	122	130
Coût moyen en €/m ² TTC	1 708 €	1 814 €	1 502 €	1 807 €	1 921 €	2 078 €	2 040 €	1 965 €

Compte tenu du dimensionnement de ses équipes et de son organisation, Logidôme devrait respecter ses engagements contractualisés dans la Cus, voire les dépasser (prévision de livraison de 293 logements en 2013).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La politique de maintenance s'appuie sur le PSP décliné dans un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants y sont recensés, puis synthétisés par le service patrimoine et classés par priorité.

La réalisation des diagnostics de performance énergétique est effectuée pour l'ensemble du parc, tant au niveau des bâtiments que des logements.

Les obligations réglementaires sont respectées. 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 et tenus à la disposition des locataires qui en font la demande.

Le contrôle technique des ascenseurs a été effectué par le bureau technique APAVE en 2009. Les contrats d'entretien pour l'ensemble des 180 machines ont été renouvelés en 2010.

Conformément au décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'échéance 2010 sur l'ensemble des appareils. Au deuxième semestre 2013, l'ensemble des ascenseurs a été relié à un centre d'appel, répondant ainsi à la norme SAE 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 : L'office doit impérativement améliorer l'efficacité du contrôle et de l'entretien de ses chaudières individuelles à gaz.

Plus de 2 500 chaudières individuelles gaz équipent le parc de logements de Logidôme. L'intégralité fait l'objet d'un contrat d'entretien conclu avec quatre prestataires. Le cahier des clauses administratives et techniques particulières prévoit une procédure de visite particulièrement élaborée (pénalités dissuasives en cas d'absence de visite, procédure de relance des locataires qui ne donnent pas suite à la demande de rendez-vous). Il apparaît toutefois au vu des statistiques réalisées par le service « Contrats Qualité Sécurité » que le taux moyen de pénétration s'est élevé à 71 % en 2011 et 86 % en 2012. Il ressort de cette analyse qu'environ 300 appareils n'ont pas fait l'objet de la visite annuelle obligatoire. Ces carences sont essentiellement le fait d'une société prestataire qui a fait l'objet de nombreuses lettres de relance par l'office. Son absence de réactivité doit conduire l'office à en tirer les conséquences. En effet, le défaut annuel d'entretien des appareils à gaz fait courir un risque pour la sécurité des personnes et des biens et engage la responsabilité des dirigeants.

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération clermontoise montre un niveau d'entretien correct. La visite de logements vacants ouverts à la location n'appelle pas de remarque. La qualité des opérations récemment mises en service et des réhabilitations en cours ou réalisées peut être soulignée, tout comme celle de l'entretien des espaces extérieurs.

4.5 RENOVATION URBAINE

Logidôme est fortement impliqué dans le programme de rénovation urbaine de l'agglomération clermontoise. La convention pluriannuelle signée le 4 mai 2006 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) porte sur un volume global de travaux de 233 M€ dont 57 M€ de subventions de l'Anru (25 %). Le programme concerne 6 quartiers des communes de Clermont-Ferrand et de Gerzat regroupant près de 30 000 habitants. Il prévoit :

- la démolition de 623 logements locatifs sociaux, dont 197 pour Logidôme ;
- la reconstruction de 623 logements, dont 233 pour Logidôme ;
- la réhabilitation de 2 828 logements, dont 829 pour Logidôme ;
- la résidentialisation de 5 625 logements, dont 3 793 pour Logidôme ;
- des opérations AQS¹⁵ concernant 3 471 logements, dont 1 581 pour Logidôme ;
- la construction de 156 logements en accession sociale, dont 86 pour Logidôme.

Quatre avenants à la convention initiale ont été signés. Le dernier du 26 février 2010 porte principalement sur la reconstitution de l'offre, la localisation des opérations et leur maîtrise d'ouvrage.

L'avancement des opérations concernant Logidôme est satisfaisant. L'ensemble des démolitions a été réalisé dès 2008. 182 reconstructions sont achevées, le début des travaux concernant les 51 logements restant est prévu en deux phases, en octobre 2013 et janvier 2014. 70 % des réhabilitations sont achevées, la dernière opération d'envergure concernant 271 logements (réhabilitations classique et thermique) débutera en janvier 2014. Les dernières opérations de résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service seront lancées en 2014 et concernent 500 logements. La maîtrise d'ouvrage des 86 logements en accession sociale a été transférée à Domia par avenant simplifié. 26 logements ont été vendus et 60 sont en commercialisation (30 dans le quartier Saint Jacques, 30 dans le quartier Champratel).

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

La vente de patrimoine est une activité historiquement peu développée à Logidôme. Le principe de vente de logements aux locataires a été acté dans le PSP adopté le 18 décembre 2009. Une étude de faisabilité a été validée et la mise en vente de sept immeubles a été décidée lors du CA

¹⁵ amélioration de la qualité de service

Réponses de l'organisme

Obs 6 : S'agissant de la sécurité de ses locataires, Logidôme est conscient de l'importance primordiale de la bonne exécution des contrats d'entretien techniques du patrimoine ; les services Marchés et Contrat Qualité Sécurité s'assurent de leur respect.

Plus particulièrement et au sujet de l'entretien des chaudières murales au gaz, nous avons mis en place un processus de gestion des visites annuelles d'entretien des chaudières de notre patrimoine. (Processus joint à la réponse et donné lors de l'inspection Miilos)

Aujourd'hui, nous faisons le constat partagé que 12 % des entretiens annuels de chaudières murales ne sont pas réalisés.

Nous rencontrons deux problèmes majeurs:

l'impossibilité actuelle d'accéder à certains logements,

le non respect, par un des quatre prestataires extérieurs, de certaines clauses contractuelles nécessaires au respect du processus joint.

Pour le premier point, et durant le mois de mars 2014, Logidôme va adresser une injonction de faire à tous les locataires qui ne nous laissent pas la possibilité de faire réaliser l'entretien dans le logement loué.

Pour le second point, le Directeur Régional de la société concernée est convoqué par notre service Marchés et Affaires juridiques afin de lui signifier un dernier rappel avant de lui imposer la réalisation des prestations non exécutées à ses frais et risques. (Prestation à réaliser avant la fin du mois d'avril 2014)

Nouvelles observations de la Miilos

L'équipe d'inspection a effectivement constaté le professionnalisme et la réactivité du service Contrat Qualité Sécurité lors du contrôle.

La Mission prend acte du constat partagé concernant les carences d'un prestataire en matière de suivi et d'exécution de l'entretien des chaudières individuelles à gaz.

Un rappel à l'ordre des locataires récalcitrants et une mise au point avec l'entreprise défaillante sont assurément une première étape pour améliorer le suivi technique des chaudières. En l'absence d'amélioration notable de la situation, des mesures plus drastiques devront être envisagées pour ne pas mettre en danger la sécurité des locataires.

du 27 avril 2010. Cette politique a été formalisée dans la Cus qui prévoit la mise en vente de 453 logements à l'horizon 2016 et la vente annuelle de 20 logements.

La montée en puissance de cette politique s'apprécie au vu du bilan des ventes des trois dernières années. En 2012, les ventes aux locataires ont représenté un montant de plus de 2,6 M€.

Ventes de logements	2010	2011	2012	moyenne/an
Nombre de ventes	2	9	27	13
Prix de vente moyen en k€	113	95,7	97,9	102,2

Les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France-Domains. L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles et insertion dans la revue « Voisinage »).

Obs 7 : Depuis 2010, le CA n'a pas délibéré chaque année sur les orientations de sa politique de vente et sur le bilan des ventes réalisées, ce qui contrevient aux dispositions de l'article L 443-7 du CCH.

Si le CA délibère ponctuellement pour définir les groupes mis en commercialisation (CA du 27 avril 2010, du 21 décembre 2010 et 16 décembre 2011), il ne délibère pas formellement sur les orientations de sa politique de vente. Cette délibération annuelle doit établir le bilan des ventes réalisées, fixer les objectifs de l'année suivante et déterminer le plan de vente et les prix.

4.7 AUTRES ACTIVITES

Logidôme a une activité d'aménageur. L'office l'exerce actuellement pour les écoquartiers de Trémonteix (Zac de 20 Ha d'une capacité de 668 logements) et du Chabry de Saint-Beauzire (6 Ha, 220 logements).

L'office mène aussi des études de faisabilité pour conseiller les collectivités sur des thématiques liées à l'habitat et l'urbanisme, notamment les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur l'opportunité d'opérations de construction ou réhabilitation et le marché immobilier en vue d'opérations d'aménagement. En 2012, Logidôme a réalisé 45 études de faisabilité pour 17 communes.

Bien que l'office montre une volonté de les développer, ces activités demeurent accessoires (gain de 105 k€ en 2012).

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Logidôme, dont les deux tiers du parc sont situés en zone urbaine sensible, est très impliqué dans le plan de rénovation urbaine qui est bien avancé. Son plan stratégique de patrimoine mis en place en 2009 décline ses différentes politiques (développement, entretien et réhabilitations, démolitions, ventes) avec des objectifs chiffrés ambitieux. Sa maîtrise d'ouvrage est performante et ses coûts de construction maîtrisés. Ces six dernières années, la production de logements a été soutenue (108 logements par an) et l'effort de maintenance du parc important, avec un ciblage sur la réduction des charges énergétiques. Des ventes aux locataires sont progressivement mises en œuvre depuis 2011 (20 logements par an). L'office doit assurer un meilleur suivi des contrats de maintenance de ses chaudières individuelles à gaz et délibérer chaque année sur sa politique de ventes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 : Logidôme n'a en effet pas délibéré formellement sur sa politique de vente.

Toutefois des informations ont été présentées au CA des 27 avril 2010, 21 décembre 2010 et 16 décembre 2011 lors du vote des groupes mis en vente.

Par ailleurs un bilan des ventes est intégré aux rapports d'activités.

Afin de se mettre en conformité avec l'article L 443-7 du CCH, des délibérations annuelles seront présentées au CA sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixant les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et appréciant les résultats obtenus l'année précédente.

La Mission prend acte de l'engagement de l'office de délibérer formellement chaque année sur sa politique de vente.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office de Clermont-Ferrand applique les règles de la comptabilité publique. Le Centre des Finances Publiques dont il relève dispose de huit agents affectés à la gestion de l'office.

Malgré l'absence de toute charte ou convention écrite, la qualité des relations entretenues entre l'office et le comptable public témoigne du professionnalisme de ces deux entités. La tenue régulière de réunions conjointes ainsi que l'organisation des locaux de l'organisme sont de nature à favoriser l'étroite collaboration entre ordonnateur et comptable.

La tenue de la comptabilité de l'office n'appelle aucune remarque particulière. Conformément aux dispositions de l'instruction M31, l'ensemble des documents comptables a été produit. Quelques anomalies mineures d'imputation comptable ont été constatées. Des inexactitudes d'enregistrement comptable ont été corrigées en fin de période (2011 et 2012). C'est le cas par exemple des subventions d'investissement désormais enregistrées dès leur notification. Seule l'annexe littéraire faisait défaut au moment du contrôle.

La gouvernance dispose d'une information comptable et financière particulièrement complète et de qualité.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1. Évolution de l'autofinancement net de l'office

Jusqu'en 2010, l'autofinancement net de l'office s'établissait en moyenne à 16,1 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées, ce qui le positionnait à un niveau supérieur à la médiane des offices de province (13,1 % en 2010).

En 2011, l'autofinancement net a chuté à 1,8 % du chiffre d'affaires pour remonter à 7,5 % en 2012. Cette variation résulte en premier lieu de la politique d'emprunt initiée en 2011 (cf. § 5.2.1.1). La cotisation CGLLS et le prélèvement sur le potentiel financier de l'organisme y ont également contribué pour plus de 1 850 k€ en 2011.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	24 907	26 016	27 381	29 229	29 901
Coût de gestion hors entretien	-6 286	-6 004	-7 421	-9 863	-10 146
Entretien courant	-921	-1 138	-1 320	-1 209	-764
GE	-2 135	-1 766	-2 655	-2 607	-2 311
TFPB	-2 849	-2 425	-3 043	-2 707	-3 417
Flux financier	1 284	485	746	878	988
Flux exceptionnel	-309	152	-133	-172	-14
Autres produits d'exploitation	703	643	563	689	687
Pertes créances irrécouvrables	-127	-121	-112	-174	-73
Intérêts opérations locatives	-4 931	-5 086	-3 933	-4 837	-4 974
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 402	-5 364	-6 684	-8 691	-7 604
Autofinancement net¹⁶	3 933	5 392	3 390	536	2 273
% du chiffre d'affaires	15,63 %	20,51 %	12,24 %	1,82 %	7,54 %

La masse des loyers perçus par l'office, soit 29,9 M€ en 2012, représente plus de 99 % du chiffre d'affaires de l'organisme. Elle affiche une hausse de 20 % sur l'ensemble de la période étudiée alors que le patrimoine n'a augmenté que de 8,6 %. La hausse de la masse locative a été particulièrement sensible en 2011 où elle a atteint 6,8 %. Elle s'explique notamment par

¹⁶ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'intégration au patrimoine de l'office des logements de la SEM et de l'office de Chamalières dont les loyers étaient relativement élevés.

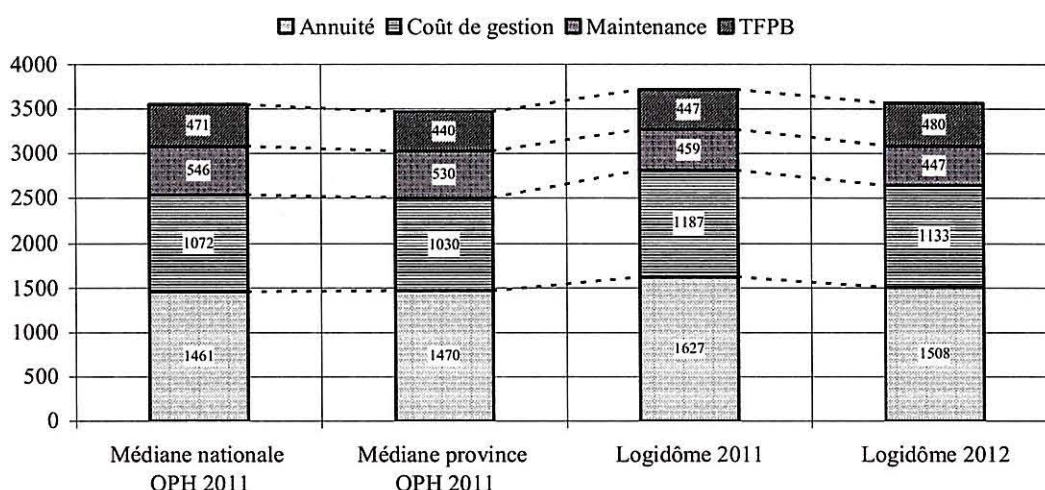
Néanmoins, avec 3 320 € par logement géré en 2012, le niveau général des loyers des logements seuls reste en deçà de la médiane des offices de province (3 430 € par logement en 2011).

Les produits financiers, qui s'élèvent en moyenne à 1,2 M€ par an sur la période étudiée et à plus d'1,3 M€ en 2012, représentent 4,6 % des loyers, soit 164 € par logement, ce qui est très largement supérieur à la médiane des offices de province (50 € par logement en 2011).

Mis à part l'exercice 2009, le flux exceptionnel a un impact globalement négatif sur l'ensemble de la période. Il est en effet constitué de charges d'un montant moyen de 610 k€ sur la période, résultant principalement des démolitions et de divers sinistres ayant affecté le patrimoine de l'office.

Il convient de noter également l'excellent taux de recouvrement des loyers (cf. § 3.4) qui permet à l'organisme de réduire les pertes sur créances irrécouvrables à leur minimum.

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe l'organisme au regard des médianes des offices.



5.2.1.1 Charges financières

L'évolution des annuités locatives est présentée dans le tableau ci-après.

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Annuités locatives / loyers	41,5 %	40,4 %	38,8 %	46,2 %	42,2 %
Annuités locatives / logt géré Logidôme	1 341 €	1 330 €	1 290 €	1 627 €	1 508 €
Annuités locatives / logt géré médiane OPH province	1 438 €	1 423 €	1 380 €	1 470 €	Nc

Jusqu'en 2010, l'office de Clermont-Ferrand voyait le poids de sa dette se réduire. L'annuité locative rapportée au logement était alors inférieure aux standards habituels (1 290 € à comparer à 1 380 € en province en 2010), traduisant notamment une dette relativement ancienne.

En 2011, le taux d'endettement s'est élevé fortement pour représenter 46,2 % de la masse des loyers de l'office (médiane des offices de province en 2011 : 39,4 %). Cette évolution résulte notamment de la hausse des taux assis sur le livret A et de la souscription de nouveaux emprunts de courte durée pour la reprise du patrimoine de l'office et de la Sem de Chamalières. Enfin, une restructuration conséquente de la dette a été initiée, entraînant des remboursements

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

anticipés de capital importants la première année. Les effets de cette renégociation apparaissent dès 2012 où le poids de la dette a été ramené à 42,2 % des loyers.

Après la restructuration de la dette, la Caisse des Dépôts et Consignations demeure le principal partenaire bancaire de l'organisme avec 74 % de l'encours. Au 31 décembre 2012, l'encours global de l'office était constitué de 81 % d'emprunts adossés au livret A et de 19 % d'emprunts à taux fixe. Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Coût de gestion hors entretien / nombre log. gérés	816 €	761 €	901 €	1 187 €	1 133 €
Coût de gestion / loyers	25,2 %	23,1 %	27,1 %	33,7 %	31,7 %

Jusqu'en 2010, le coût de gestion de l'office était contenu, toujours inférieur à la médiane des offices de province. En 2011, il a fortement augmenté pour atteindre 1 187 € par logement, soit 33,7 % des loyers. Malgré sa légère diminution en 2012, il est désormais supérieur aux médianes. A titre de comparaison, en 2011, les médianes des offices s'élevaient respectivement à 1 030 € et 27,3 %. Cette évolution résulte en grande partie de celle des frais généraux et, à un degré moindre, de celle des charges de personnel.

- Frais généraux

Entre 2008 et 2012, les frais généraux ont progressé de 94 %. C'est en 2011 que la progression a été particulièrement sensible (+ 109 % par rapport à 2010). Le prélèvement sur le potentiel financier est, pour l'essentiel, à l'origine de cette hausse importante. L'office s'est en effet acquitté d'un montant de 1,4 M€ à ce titre, représentant 31 % de ses frais généraux. Il convient de noter par ailleurs une moindre récupération des charges locatives en 2011 par rapport aux autres années (ratio charges récupérées / charges récupérables de 94,7 % en 2011, soit un différentiel de 450 k€, contre 97,3 % en moyenne les autres années et 96,5 % en moyenne pour les offices de province). La vacance et des difficultés de gestion ponctuelles en sont à l'origine.

- Coûts salariaux

En 2012, les frais de personnel non récupérables représentent 734 € par logement, soit 20,5 % des loyers. Ils deviennent légèrement supérieurs aux médianes nationales de province qui s'élevaient respectivement à 720 € et 18,7 % en 2011. Ces coûts restent contenus mais il convient d'y être attentif compte tenu de leur évolution importante sur les trois derniers exercices (+ 36,7 % entre 2009 et 2012). Cette évolution résulte notamment des recrutements intervenus en 2010 (cf. § 2.2.2.1).

5.2.13 Maintenance

Sur l'ensemble de la période, l'effort de maintenance se situe à un niveau inférieur au volume habituellement constaté. En 2012, les dépenses correspondantes se sont élevées à 3,1 M€, portant le ratio au logement à 447 €, contre 530 € sur le plan national dans les offices HLM de province en 2011. Ces dépenses sont néanmoins régulières et ne remettent pas en cause le constat d'un patrimoine globalement bien entretenu (cf. § 4.4).

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2012, cette taxe s'est élevée à 4 M€, soit un coût de 480 € au logement. Elle a absorbé 13,4 % des loyers quittancés. Ces ratios sont légèrement supérieurs aux médianes des offices de province (respectivement 440 € et 11,6 % en 2011). Ils s'expliquent par l'ancienneté du parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2. Structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	63 747	71 133	78 115	84 159	102 223
Provisions pour risques et charges	1 193	1 173	534	419	438
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	126 110	133 090	140 829	150 196	157 622
Dettes financières	133 442	143 314	172 886	154 488	172 207
Actif immobilisé brut	299 343	323 569	362 169	384 850	410 030
Fonds de Roulement Net Global	25 149	25 141	30 195	4 412	22 459
FRNG à terminaison des opérations¹⁷					19 750
Stocks (toutes natures)	74	74	55	65	867
Autres actifs d'exploitation	8 218	3 844	3 591	3 519	18 108
Provisions d'actif circulant	532	578	617	587	743
Dettes d'exploitation	6 868	2 401	3 056	2 688	3 737
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	893	939	-27	309	14 455
Créances diverses (+)	896	969	1 161	6 149	7 053
Dettes diverses (-)	5 839	4 934	3 538	6 365	6 669
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	-4 944	-3 965	-2 377	-216	384
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-4 050	-3 026	-2 404	93	14 879
Trésorerie active	29 199	28 168	32 599	22 289	7 580
Trésorerie passive (crédits de trésorerie)	0	0	0	17 970	0
Trésorerie nette	29 199	28 168	32 599	4 318	7 580

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Jusqu'en 2010, le fonds de roulement net global (FRNG), exprimé en nombre de mois de dépenses moyennes, était stable. Il a représenté en moyenne 5,1 mois de dépenses sur la période 2008-2010 pour une médiane des offices de province égale à 4,5 mois de dépenses sur la même période. Fin 2011, il a diminué sensiblement pour atteindre 4,4 M€, soit seulement 0,8 mois de dépenses. Cette baisse résulte de la renégociation des emprunts intervenue durant l'exercice (cf. ci-après). Au 31 décembre 2012, le FRNG a retrouvé un niveau plus conforme à la réalité de la santé financière de l'organisme à 22,5 M€, soit 3,9 mois de dépenses moyennes.

Les capitaux propres se sont renforcés sur toute la période grâce aux résultats toujours bénéficiaires. Il convient d'y ajouter chaque année la notification croissante des subventions d'investissement, en liaison avec l'activité de l'office. L'évolution a été particulièrement sensible en 2012 (+ 14 M€), mais elle est d'ordre « technique » puisque c'est seulement cette année là que les subventions ont été comptabilisées dès leur notification (et non plus à l'encaissement comme antérieurement) conformément à l'instruction comptable.

Les provisions destinées à couvrir les risques et les charges sont faibles. En effet, bien que l'office dispose d'un plan pluriannuel de gros entretien, il ne constitue pas de provision pour dépenses de gros entretien (PGE) conformément à la décision du CA du 27 octobre 2005. Afin de renforcer ses ressources stables et dans la mesure où un plan existe, l'office pourrait constituer une PGE dont le montant correspondrait aux dépenses de gros entretien prévues pour les deux à cinq prochaines années du plan établi.

¹⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La mobilisation d'emprunts nouveaux a participé également favorablement à l'évolution du FRNG. L'année 2011 a connu une baisse exceptionnelle de la dette financière, due à la restructuration du portefeuille (cf. § 5.2.1.1). Le remboursement anticipé de certains emprunts auprès d'un établissement financier a nécessité l'ouverture d'une ligne de crédit pour près de 18 M€ que l'on retrouve en trésorerie passive du bilan. Le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes dans les capitaux permanents) est relativement stable sur la période avec une progression néanmoins sensible en 2012 en raison notamment de l'augmentation des subventions d'investissement précitées. Ce ratio qui atteint 37,4 % en 2012 est supérieur à la médiane des offices de province (36,0 % en 2011).

La progression régulière de l'actif immobilisé reflète l'activité soutenue de l'office. Il convient également de préciser que l'office a modifié sa politique de trésorerie à compter de 2010. Ses excédents de trésorerie durables sont désormais placés en OAT¹⁸ ou en comptes à terme immobilisés. Le compte 272 « titres immobilisés » a ainsi évolué de 1,1 M€ en 2007 à 9 M€ en 2010 et 6 M€ en 2012, minorant le FRNG en conséquence.

L'ensemble de ces ressources stables a permis de maintenir le FRNG à un niveau satisfaisant (hormis l'année 2011 cf. ci-avant) malgré l'activité soutenue de l'organisme (cf. § 4.3.1) avec sur les cinq dernières années une augmentation de plus de 8 % du patrimoine.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 19,7 M€, soit 3,4 mois de dépenses moyennes. La mise croissante de fonds propres dans les investissements a un impact sur la structure financière qu'elle dégrade partiellement à terminaison. La Mission a procédé à la vérification de cohérence entre ces FSFC et la comptabilité.

Obs 8 : L'office doit améliorer la tenue de sa comptabilité de programmes.

Si l'organisme suit bien sa comptabilité de programmes au travers des fiches de situation financière et comptable, des lacunes sont constatées. En particulier, le rapprochement entre les données des fiches et celles du bilan n'est pas effectué. La comptabilité de programmes doit pourtant permettre de surveiller l'équilibre financier des investissements considérés individuellement et globalement par un double suivi des investissements et de leur financement.

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Le cycle d'exploitation est régulier en début de période. Un besoin de financement élevé (près de 15 M€) est en revanche constaté fin 2012. Cette évolution résulte du changement de mode de comptabilisation des subventions cette année-là (cf. § 5.2.2.1).

Hors exploitation, le cycle génère régulièrement des ressources jusqu'en 2011. Elles se sont réduites progressivement et un besoin de financement est apparu en 2012. Le développement de l'activité d'aménageur (cf. 4.7) en est la principale raison. A contrario, l'enregistrement à bon escient (seulement à compter de 2011) du montant des factures non parvenues à la clôture de l'exercice des fournisseurs d'immobilisations (compte 4084) a minoré à ce titre le besoin de financement.

5.2.2.3 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie était relativement important jusqu'en 2010, représentant en moyenne 5,1 mois de dépenses alors que la médiane des offices s'établissait à 3,7 mois à la même période.

La chute du FRNG observée en 2011 conjuguée à l'apparition d'un besoin de financement cette même année a considérablement diminué le niveau de la trésorerie nette. Le recours à un crédit de trésorerie dans le cadre de la renégociation des emprunts, pour près de 18 M€, a permis de la renforcer.

¹⁸ Obligations assimilables du Trésor

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 : Concernant l'observation n° 8 relative à l'amélioration de la tenue de la comptabilité de programmes de Logidôme, nous partageons le constat de la Miilos sur la nécessité de rapprocher rationnellement les données des fiches financières avec celles du bilan.

Dés cette année, nous avons ouvert parmi de nombreux chantiers se rapportant à l'élargissement des fonctionnalités et des modules dans notre ERP 'PREMHABITAT', celui d'une optimisation de la tenue des fiches financières. Ce chantier est actuellement en cours. Par ailleurs, une réflexion sera initiée début 2014 sur la définition et la mise en œuvre du processus permettant d'assurer méthodologiquement ces rapprochements sur les derniers exercices comptables.

La Miilos prend acte des réflexions et des chantiers engagés par l'office afin d'optimiser sa comptabilité de programmes.

En 2012, le fort besoin de financement obère encore la trésorerie qui remonte toutefois à 7,6 M€, soit 1,3 mois de dépenses alors que la médiane des offices de province se situait à 3,0 mois en 2011. A cette date, le portefeuille était exclusivement composé de placements sur des livrets. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le CA du 18 décembre 2009 a validé le plan stratégique patrimonial de l'office. Les impacts des orientations stratégiques et du plan d'actions ont fait l'objet d'une projection financière à l'horizon 2025. Celle-ci ressort d'un pilotage prudentiel avec le maintien du taux d'endettement à un niveau inférieur à 50 % et le retour en 2025 à un niveau de fonds propres à hauteur de 12 M€ (15 M€ en 2009).

L'analyse repose sur les bases patrimoniales arrêtées fin 2009 et s'appuie sur les orientations stratégiques du PSP (cf. § 4.2) et sur des hypothèses cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision :

- actions sur le patrimoine existant pour 98 M€ (y compris coût des démolitions) ;
- développement pour 405 M€ ;
- vente de 20 logements par an ;
- évolution annuelle de l'inflation de + 1,8 % ;
- livret A rémunéré à 3 % ;
- coût des impayés constant (0,53 % des loyers) ;
- perte constante des loyers due à la vacance (2 % des loyers).

La stratégie de l'office devrait permettre, à la vue de ces résultats, de maintenir la santé financière de l'organisme. On observe en particulier qu'à l'issue de la période, les objectifs seraient atteints : taux d'endettement atteignant au maximum 48 % et fonds propres maintenus à hauteur de 11,4 M€. A compter de 2023 néanmoins, l'autofinancement net dégagé par l'office ne suffirait plus à financer l'investissement envisagé. La mobilisation de fonds propres serait alors nécessaire.

Les évolutions sociétale, juridique et économique nécessitent une actualisation permanente des prévisions financières. L'analyse précitée date de 2009 et présente des hypothèses, tant économiques que stratégiques qui doivent être ajustées. La Miilos a constaté que le département financier de l'organisme avait conçu un outil partagé de simulation de gestion prévisionnelle du parc locatif plus dynamique, adapté à ses besoins. Le raisonnement est construit autour des différents segments d'activité (ex : patrimoine existant, développement, vente) en calculant un autofinancement spécifique pour chacun d'entre eux. De nouveaux indicateurs de pilotage sont également examinés (ex : part de la masse salariale par rapport au chiffre d'affaires). La détermination finale du fonds de roulement de l'organisme sera la prochaine étape d'amélioration de l'outil.

L'appropriation de ce nouvel outil plus performant est un facteur essentiel d'aide à la stratégie patrimoniale pluriannuelle. Une nouvelle analyse prévisionnelle fondée sur cet instrument doit à présent faire l'objet d'une validation par le CA dans les meilleurs délais.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La comptabilité de l'office est bien tenue et l'information financière fournie est complète et de qualité. La rentabilité de l'office est bonne et sa situation financière satisfaisante, même si elles ont été réduites ponctuellement en 2011 par la reprise du patrimoine de l'office et de la Sem de Chamalières, un accroissement des effectifs, la hausse des taux, la restructuration de la dette et le prélèvement sur le potentiel financier. La rigueur avec laquelle ses finances sont gérées devrait conduire l'organisme à renouer rapidement avec les bons indicateurs de début de période. Un renforcement de ses outils d'analyse financière, tant dans le cadre de la tenue de sa comptabilité de programmes que dans celui de son plan de développement, est nécessaire.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations versées au cours des exercices 2010 à 2012 ainsi que sur la déclaration relative au prélèvement sur le potentiel financier en 2011 et 2012.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants. Quelques erreurs ont néanmoins été constatées dans le décompte des éléments à prendre en considération

6.2.1 Cotisation principale

Compte tenu des réductions applicables, l'office n'était pas assujéti à la cotisation de base sur les exercices 2010 et 2011.

Concernant 2012, l'office a réglé une cotisation de 5 040 € alors que le montant dû ne s'élève en réalité, après vérification, qu'à 4 675 €, soit une différence de 365 €.

En effet, l'assiette de loyers à prendre en compte s'élève à 27 116 698 € contre 27 144 509 € pris en compte par l'organisme qui incluait à tort les loyers de locaux à usage professionnel.

6.2.2 Cotisation additionnelle

6.2.2.1 Part forfaitaire

Le calcul de la part forfaitaire est erroné compte tenu des éléments suivants :

- Le nombre de logements familiaux gérés par l'organisme est erroné sur chacune des déclarations : il convenait de prendre en compte
 - pour 2010, 7 669 logements et non pas 7 704 ;
 - pour 2011, 7 859 logements et non pas 7 894 ;
 - pour 2012, 8 181 logements et non pas 8 233.

Dans le décompte de son patrimoine, l'office a en effet inclus à tort les logements gérés pour le compte de tiers.

- Le nombre d'unités foyers est à considérer sans calcul particulier d'équivalents logements. Or, sur chacun des trois exercices de référence, l'office a considéré 900 équivalents logements au lieu de 2 479 unités foyers ouvrant droit à redevance.

Ainsi, le montant de la part fixe due au titre des déclarations 2010, 2011 et 2012 s'élève en réalité respectivement à 50 740 €, 72 366 € et 63 960 € contre 43 020 €, 61 558 € et 54 798 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.2.2 *Part variable*

S'agissant de la part variable, aucune erreur n'a été relevée sur les déclarations 2010 et 2012. En revanche, concernant l'année 2011, une erreur a été constatée quant à la variation du compte 16883 : il convient de prendre en compte 36 597 € et non pas 173 407 €, ce qui génère un excédent de versement de 5 608 €.

6.2.3 **Prélèvement sur le potentiel financier**

Plusieurs erreurs ont également été constatées concernant les éléments à prendre en compte pour le calcul du prélèvement sur le potentiel financier des exercices 2011 et 2012.

- Le nombre de logements ordinaires sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31/12 est erroné sur l'ensemble de la période. L'office a en effet inclus à tort les logements gérés pour le compte de tiers qui s'élèvent respectivement à 31 en 2007, 35 en 2008 et 2009, 52 en 2010 et 53 en 2011. En conséquence, la moyenne arithmétique du potentiel financier par logement s'avère erronée.
- Concernant les ressources de l'année n-1, l'office a intégré l'ensemble des loyers perçus, y compris ceux des locaux à usage professionnel, alors que seuls doivent être considérés les comptes 7041, 7042, 7043 et 7046.
- Les produits financiers déclarés par l'organisme comprennent le compte 7963 « transfert de charges financières ». Or, il convient, dans cette rubrique, de ne déclarer que les seuls comptes 76.

6.3 **CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

Concernant le calcul des cotisations CGLLS, le cumul des différentes erreurs relevées a conduit aux erreurs de versements suivantes :

- versement excédentaire de 365 € sur la cotisation principale 2012 ;
- insuffisance de versement de 7 720 € sur la cotisation additionnelle 2010 ;
- versement excédentaire de 5 608 € sur la cotisation additionnelle 2011 ;
- insuffisance de versement de 9 162 € sur la cotisation additionnelle 2012 ;

soit une insuffisance globale de versement de 10 909 €.

Les erreurs décrites au § 6.2.3 ont une incidence sur le potentiel financier par logement ainsi que sur le taux de croissance moyen du parc et par voie de conséquence sur le montant du prélèvement.

En conclusion, l'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS pour régulariser sa situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

OPH communautaire depuis janvier 2013, Logidôme possède un parc majoritairement ancien et bien entretenu. Ses 8 367 logements et 2 180 équivalents logements sont situés aux deux tiers en zones urbaines sensibles, principalement sur le territoire de Clermont Communauté caractérisé par un marché immobilier relativement tendu et une insuffisance de logements sociaux. Son management s'appuie sur un dispositif adapté de reporting et de procédures.

Avec des loyers abordables, une occupation sociale affirmée et une bonne qualité de service, l'office apporte une réponse satisfaisante aux besoins de la population locale qui dispose globalement de ressources particulièrement modestes. Sa vacance locative est globalement maîtrisée et ses impayés font l'objet d'une gestion performante en collaboration étroite avec le centre des finances publiques.


Très impliqué dans le plan de rénovation urbaine qui est bien avancé, l'office dispose depuis 2009 d'un plan stratégique de patrimoine complet et ambitieux. Sa maîtrise d'ouvrage est performante, sa production de logements soutenue, son effort de maintenance important avec un ciblage énergétique marqué et sa politique de ventes active depuis 2011.

La comptabilité de l'office est bien tenue. Sa rentabilité est correcte et sa situation financière satisfaisante. Elles ont été ponctuellement réduites en 2011 du fait de la reprise des logements de l'office et de la Sem de Chamalières, de l'accroissement des effectifs, de la restructuration de la dette et du prélèvement sur le potentiel financier. La santé financière de l'office devrait lui permettre de réaliser dans de bonnes conditions son programme d'investissements. Un renforcement de ses outils d'analyse financière est toutefois nécessaire pour adapter ce plan aux évolutions de son environnement et de ses ressources.

Les inspecteurs-auditeurs,



Annie Genet



Philippe Poudevigne



Véronique Uberto

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection,



Jean-Claude Roffet.

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par M. Dominique Adenot, Président de l'OPH de Clermont-Ferrand « Logidôme », le 28 Novembre 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, le

04 DEC. 2013

Les inspecteurs-auditeurs



Annie Genet



Philippe Poudevigne



Véronique Uberto

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection,



Jean-Claude Roffet.