

Rapport définitif n° 2013-036 Octobre 2013

Office public de l'Habitat de Decazeville

Decazeville (12)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-036

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE DECAZEVILLE – 12

Président : M. Joël Maurel
 Directeur général : M. Bruno Perez
 Adresse : 20, avenue Maruejuls
 12300 Decazeville

Nombre de logements familiaux gérés : 1013

Nombre de logements familiaux en propriété : 1013

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 86

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-2.0	1.17	2.08
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54.5	46.7	55.6
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	5.4	1.4	1.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.0 Quartile : 4	4.18	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4.5 Quartile : 1	12.94	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5 Quartile : 1	13.42	

Présentation générale de l'organisme

L'office de Decazeville, rattaché à la commune de Millau, exerce son activité sur un ancien bassin minier caractérisé par un déclin démographique important depuis une vingtaine d'années. Son patrimoine est en diminution depuis le dernier contrôle. Le marché du logement très détendu l'a en effet conduit à adapter sa stratégie patrimoniale, avec un important programme de démolition et de réhabilitation mis en œuvre ces dernières années.

Points forts

- Rôle social affirmé.
- Maîtrise des impayés.
- Politique patrimoniale adaptée (remise à niveau du parc et démolitions ciblées).
- Situation financière solide.

Points faibles

- Vacance encore forte malgré les démolitions.
- Demande de logements très faible.
- Nouvelles interventions lourdes à prévoir sur le parc à moyen terme (requalification de certains ensembles, démolitions)

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de convention encadrant les prestations des associés de la SCI créée dans le cadre de l'accession sociale.
- Coût horaire de la régie sous-estimé avec un mode de calcul forfaitaire.

Conclusion L'office remplit correctement sa mission sociale en logeant une population particulièrement modeste dans un parc ancien, avec des évolutions de loyers très modérées.

Des progrès ont été réalisés dans le domaine de l'organisation et du management, avec en particulier une régie mieux gérée et plus efficace.

Dans un contexte de marché très détendu, la stratégie patrimoniale de démolition du parc le plus obsolète et de reconstitution partielle de l'offre s'est avérée adaptée pour contenir la vacance. Parallèlement, l'augmentation des efforts consacrés à la maintenance ont permis de remettre à niveau le patrimoine conservé et de préserver son attractivité.

En dépit de ces investissements importants, les perspectives d'évolution financière restent favorables. Elles permettent de poursuivre la nécessaire politique d'adaptation et de rénovation du patrimoine, dans un contexte difficile marqué par l'extrême faiblesse de la demande et une vacance toujours forte malgré les démolitions.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Gilles Fournier et Gilles Toutain

Délégué interrégional : Frédéric Perreau

Précédent rapport Miilos : n°2008-028 d'octobre 2008

Contrôle effectué du 23 avril au 19 juin 2013

Diffusion du rapport définitif : Octobre 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° 2013-036

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE DECAZEVILLE – 12

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.....	2
2.2.1 Gouvernance.....	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande	5
3.2.2 Gestion des attributions	6
3.3 LOYERS ET CHARGES	6
3.3.1 loyers	6
3.3.2 Charges locatives.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	7
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	7
3.6 CONCLUSION	8
4. PATRIMOINE.....	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	8
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	9
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production.....	9
4.3.2 Programme de démolition-reconstruction.....	9
4.3.3 Maîtrise d'ouvrage.....	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.4.1 Régie de travaux	11
4.4.2 Amiante et Plomb	12
4.4.3 Ascenseurs	12
4.4.4 Chauffage à gaz	12
4.4.5 Diagnostics de performance énergétique (DPE).....	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE.....	13
4.6 CONCLUSION	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
5.1 COMPTABILITE.....	13
5.1.1 Poste comptable	13
5.1.2 Comptabilité de l'ordonnateur	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE	14
5.2.1 Rentabilité d'exploitation.....	14
5.2.2 Structure financière.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	16
5.4 CONCLUSION	17
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	17
6.1 PERIODE VERIFIEE.....	17
6.2 COTISATIONS	17
6.3 PRELEVEMENTS SUR LES RESSOURCES FINANCIERES.....	17
6.4 CONCLUSION	17
7. CONCLUSION GENERALE.....	18

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de « Decazeville » en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : *« l'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».*

Le précédent rapport d'inspection avait souligné le niveau élevé de la rentabilité d'exploitation et de la structure financière. En revanche, il avait relevé un certain nombre de fragilités, avec notamment un patrimoine nécessitant d'importants travaux de remise à niveau, une structure administrative et technique à renforcer et une régie insuffisamment productive.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2012, l'office, quatrième bailleur social du département, possède 1 013 logements locatifs, soit environ 13 % des 7 600 logements sociaux de l'Aveyron, répartis sur six communes sur sa zone de compétence, le canton de Decazeville. Les deux principales communes d'implantation sont Decazeville (88 % de son parc) et Vivez (10 % de son parc), toutes deux membres de la communauté de communes du bassin Decazeville Aubin (CCDA).

La CCDA regroupe 5 communes et constitue avec une population de 16 098 habitants (source INSEE 2010) le 3^{ème} pôle urbain de l'Aveyron. Ce territoire est caractérisé par un déclin démographique important : du fait de l'arrêt des activités minières le bassin a perdu le tiers de ses habitants sur les 20 dernières années. Ce qui explique le caractère très détendu du marché du logement tant dans le parc privé, en partie dégradé et insalubre, notamment dans le centre ville de Decazeville, que dans le parc public.

La CDCA s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) dont l'orientation essentielle est rappelée dans la note d'enjeu de l'Etat préalable à la convention d'utilité sociale (CUS). Il s'agit d'une politique de renouvellement urbain dans le cadre de la reconversion économique du bassin qui concerne à la fois *« le parc social clairement voué à être recalibré et renouvelé...que le parc privé où la vacance est importante (240 immeubles en très mauvais état, occupés ou vacants) ».*

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Conformément à la délibération de la collectivité de rattachement et au règlement intérieur de l'office, le conseil d'administration (CA) est composé de 17 membres. Il est présidé depuis le 28 juillet 2010 par M. Joël Maurel adjoint au maire de Decazeville.

Au cours de la période 2008-2012, le CA s'est réuni de trois à cinq fois par an, avec un pourcentage de participation moyen de plus de 80 %. Les procès-verbaux de réunions sont complets et le rapport annuel d'activité est exhaustif.

Le train de vie très modeste n'appelle pas d'observation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

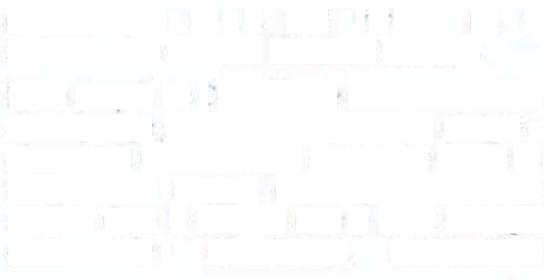
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 1

L'Office prend note de l'observation.

Observation n° 2



Réponses de l'organisme

<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	
<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	
<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	
<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	
<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	
<p>« Les personnes âgées ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité. Il est important de leur offrir un environnement adapté à leurs besoins et à leurs capacités. »</p>	



Au 31 décembre 2012 l'office emploie 21 agents soit 20,75 équivalents-temps plein (ETP). Par rapport au dernier contrôle, l'effectif a fortement diminué (moins 5 agents soit 20 %), la régie de travaux supportant la totalité de cette baisse (cf. § 4.4.1). Le personnel administratif et technique a été légèrement renforcé (plus 2 agents) mais c'est surtout le taux d'encadrement qui a augmenté : alors que le dernier rapport relevait l'absence de personnel d'encadrement, aujourd'hui la part de cadres (3) et d'agents de maîtrise (4) est tout à fait dans la norme. Le passage au statut OPH a facilité le reclassement de certains agents, à commencer par le DG, adjoint administratif jusque là, dont le statut est devenu plus conforme à ses fonctions. Il a également permis de recruter deux cadres techniques en dehors du statut de la fonction publique territoriale. Cet apport de compétences n'est pas étranger aux progrès réalisés par l'office sur le plan de l'organisation et du management, notamment de la régie. Il lui permet également de mettre en oeuvre une politique patrimoniale plus complexe (cf. § 4)

2.3 CONCLUSION

L'office dispose d'une gouvernance conforme au nouveau statut des OPH et impliquée dans son fonctionnement. La modernisation de l'organisation et de la politique de recrutement ont permis d'adapter la structure dans le cadre d'une politique patrimoniale plus ambitieuse.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Le 31 décembre 2012, le taux de vacance globale est de 8 %.

Vacance (en % du parc)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Vacance commerciale	5,1	6,2	3,7	3,7	4,3	4,5	6,7	6,4	8	8
Vacance commerciale de + de 3 mois	3,5	2,3	2	2,3	2,8	3,3	4	4,4	5,2	5,4
Vacance technique (liée à démolition)	0	3,7	5,9	4,3	5,6	6,1	2,9	3,9	6,4	0
Vacance globale	5,1	9,9	9,6	8	9,9	10,6	9,6	10,3	14,4	8

La vacance globale représente près du double de la moyenne départementale (4,2 %, source RPLS 2012) avec une forte proportion de vacance commerciale de plus de trois mois et aucune vacance technique contrairement aux années précédentes, du fait de l'achèvement en 2012 du programme de démolition (cf. § 4.3.2).

L'observation de l'évolution de la vacance sur les dix dernières années montre une montée progressive de la vacance commerciale, notamment de plus de trois mois. Sans la vacance

¹ La part forfaitaire versée au DG (53 208 €) ne correspond pas parfaitement à celle prévue au contrat (53 210 €)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

technique organisée dans le cadre des démolitions, l'augmentation aurait été plus spectaculaire. Le gel de logements pour démolition concernait en effet les immeubles les plus touchés par la vacance commerciale. Fin 2012 la vacance globale est en nette baisse par rapport à 2011, point culminant de la vacance. Elle se situe au niveau de 2006 soit le point le plus bas depuis 2004.

Fin 2012 l'essentiel de la vacance (80 %) est concentré sur les quatre opérations les plus importantes (50 % du parc) : Le Saillhenc ,Trépalou, Le Baldy, La Réclusie. Ces immeubles souffrent d'une forme urbaine peu attractive (habitat collectif des années 50-60) que l'office cherche à compenser par des loyers attractifs (les loyers HLMO sont bas et les charges contenues du fait de l'investissement consentis sur le rendement énergétique des bâtiments).

Le taux de rotation (12,8 %) est inférieur à la moyenne départementale (15,4 %).

Le 31 décembre 2012, 489 locataires (soit 54,5 % des locataires du parc conventionné) perçoivent l'APL avec un montant mensuel moyen de 203 €.

Selon les déclarations de l'enquête triennale d'occupation du parc social de 2012 (97 % de réponses), 71 % des locataires de l'office disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds réglementaires et 30,4 % inférieures à 20 % (contre respectivement 73,9 % et 22,5 % au niveau départemental, source OPS 2009). Ces taux attestent du caractère social de l'occupation.

L'âge moyen des locataires est élevé (54 ans) et la part de locataires âgés est importante (223 soit 25 % ont 75 ans ou plus) ce qui constitue à l'avenir un risque potentiel de vacance.

Obs 3 : Les modalités dérogatoires sur le SLS demandées dans le cadre de la CUS ne sont pas appliquées.

L'office a demandé dans le cadre de la CUS à déroger à l'application du SLS conformément aux dispositions du CCH qui prévoit cette possibilité pour les logements situés en zone C. Le préfet a accepté cette demande et la CUS signée en 2011 mentionne que la dérogation prendra effet au 1^{er} janvier 2011 et que le SLS s'appliquera à partir du seuil de 170 % du plafond de ressources. Or l'office n'a toujours pas mis en application ce seuil dérogatoire alors même que le PLH ne contient pas de dispositions contraires.

Pour 2012 le montant global du SLS perçu par l'office est de 3 018 €. Il concerne 8 locataires assujettis pour un montant moyen de 27€ mensuel ainsi que deux pour absence de réponse. Selon les dispositions de la CUS, un seul locataire, avec des revenus correspondant à 174 % du plafond PLUS, devrait être assujetti.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Obs 4 : La demande de logements, déjà très faible en 2007, a encore diminué, ce qui représente un risque majeur pour l'office.

Le dernier rapport de la Miilos indiquait « *qu'à fin 2007, le stock des demandes externes en instance était de 78* ». Le fichier de l'office au 31 décembre 2012 fait état de 69 demandes ayant toutes fait l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental dont 34 demandes de mutation (49 %). La demande externe a donc baissé de plus de 50 % depuis 2007.

La majorité des demandes hors mutation sont des demandes récentes de moins d'un an (94 %). L'ancienneté moyenne (7 mois) est faible ainsi que la part des demandes anciennes : deux demandes de plus d'un an (demandes dites « de confort », ayant fait l'objet de plusieurs propositions de logements).

Face à cette extrême faiblesse de la demande, l'office est parvenu, en adaptant sa politique patrimoniale (cf. § 4.2) à contenir le niveau de la vacance à un niveau certes élevé, mais ne mettant pas en cause son équilibre d'exploitation (cf. § 5). La situation reste néanmoins fragile, une nouvelle montée de la vacance à l'avenir n'étant pas exclue dans un secteur en déclin économique et démographique.

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 3

En août 2013 l'Office a procédé au remboursement du supplément de loyer de solidarité depuis 2011 aux locataires bénéficiaires des modalités dérogatoires inscrites dans le cadre de la CUS :

Année 2011 6 locataires

montant remboursé : 1 698,68 €

Année 2012 7 locataires

montant remboursé : 1 805,99 €

Année 2013 6 locataires

montant remboursé : 668,22 €

Total des remboursements : 4 172,89 €

Il est pris note de cette régularisation.

Observation n° 4

Le marché du logement sur le territoire est largement détendu tant dans le parc public que privé.

Conscient de cette grave difficulté, l'Office met tout en œuvre dans le cadre de sa politique patrimoniale pour améliorer la situation et susciter la demande : démolitions, rénovations, travaux d'amélioration énergétique, travaux de remise en état conséquents des logements à la relocation, adaptation du parc au vieillissement, hausse des loyers modérée, production nouvelle en logements individuels.

Les politiques publiques du logement, Etat et Collectivités, doivent accompagner l'organisme face à cette situation critique : résorption du bâti délabré, politique foncière à long terme. ...

La Miillos a noté les mesures prises pour contenir la vacance.

Elle reste cependant à un niveau élevé et constitue un risque majeur pour l'office.

3.2.2 Gestion des attributions

Le règlement et la composition de la commission d'attribution des logements (CAL) sont conformes à la réglementation. Elle se réunit une fois par mois et a attribué 192 logements par an en moyenne sur les trois dernières années.

L'analyse du fichier des 177 attributions de logements réalisées en 2012 (dont 22 % de mutation) n'a relevé ni dépassement de plafonds, ni absence de passage en CAL. Le délai moyen entre la demande et l'entrée dans le logement est court, 76 jours, ce qui atteste de la détente du marché. A l'inverse le délai moyen de relocation est plutôt long (46 jours) pour les mêmes raisons. Le service présente plusieurs candidats par logement quand c'est possible.

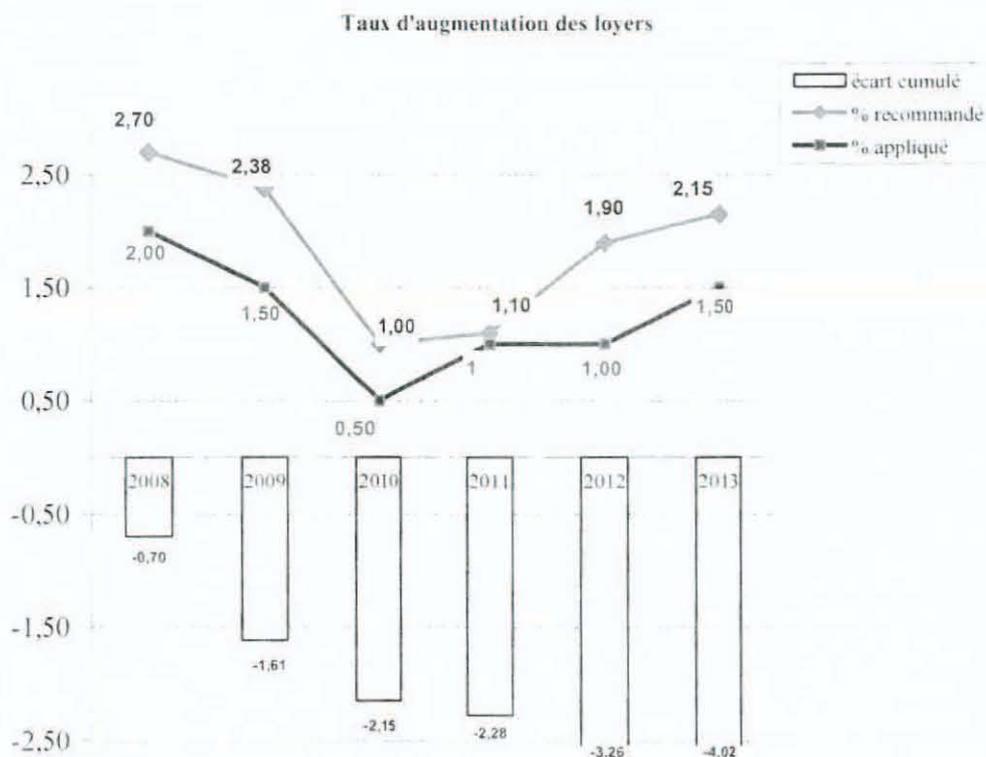
Le niveau des refus après attribution (25 %) est relativement faible par rapport aux chiffres habituellement constatés pour les organismes en secteur détendu. Cela s'explique par l'attention portée au ciblage de la demande, avec souvent une visite du logement organisée avant la CAL.

Aucune irrégularité n'a été constatée lors du contrôle des dossiers des 56 attributions de logements des 4 CAL réunies d'août à novembre 2012. Le niveau des ressources (30 % du plafond PLUS en moyenne) atteste du caractère très social de ces attributions.

En dehors des logements réservés par "Action logement" (collecteur CILEO, 109 logements), les contingents des réservataires ne sont pas individualisés. L'accord sur le contingent préfectoral renouvelé en 2011 prévoit une gestion en flux, déléguée aux bailleurs HLM. Le bureau d'accès au logement, géré par le conseil général, se réunit mensuellement sous l'égide du préfet pour la gestion des demandeurs signalés par les services sociaux du conseil général. L'office est peu concerné en l'absence de problématique d'accès au logement des plus démunis sur le secteur : 7 dossiers ont été soumis à l'office depuis 2010 auxquels il a donné une suite favorable.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 loyers



L'office a respecté les recommandations ministérielles relatives aux hausses des loyers pour les années 2008 à 2013. Il a même pratiqué une augmentation annuelle très inférieure à celle

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

recommandée avec un écart cumulé de moins 4,02 % sur 5 ans. Cette hausse modérée des loyers qui tient compte de la faiblesse des revenus des locataires atteste du caractère très social de la politique de l'office dans ce domaine. Au 1^{er} janvier 2013, une augmentation uniforme de 1,5 % (plafond réglementaire 2,15 %) a été appliquée à l'ensemble du parc.

Avec 70 % des logements correspondant à d'anciens financements (HLMO essentiellement) et une politique de modération de la hausse des loyers, l'office dispose d'un parc accessible. Les marges d'augmentation théoriques sont très importantes (17,9 % en moyenne), ce qui permet à l'office de négocier des hausses de loyers dans le cadre des travaux de réhabilitation.

Le contrôle du respect des taux maxima de loyers autorisés par les conventions n'a pas fait apparaître de dépassement.

3.3.2 Charges locatives

L'examen de la régularisation des charges 2012 n'appelle pas d'observation. L'écart global entre les acomptes quittancés et les charges est faible (5 %) et la régularisation est rapide (mars). Seuls 9 % des locataires ont une régularisation supérieure à 150 €, sachant que le poste « eau » représente une part importante de la provision et qu'il est difficile de l'évaluer précisément.

La liquidation des charges récupérables pour les locataires partis est effectuée forfaitairement, sur la base des provisions versées, hormis l'eau pour laquelle elle est basée sur la consommation réelle. Cette procédure n'est pas conforme à la loi du 6 juillet 1989, même si le préjudice financier reste limité pour les locataires, le manque à gagner maximum étant évalué à 80 € pour un locataire parti en fin d'année. Il appartient à l'office de mettre en place un dispositif de régularisation.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Ces dernières années le niveau des impayés est contenu. En 2012, comme en 2011, le ratio des créances locatives rapportées au montant des loyers et charges récupérées atteint 5 %. Ce ratio est en forte baisse depuis 2007 où il atteignait 10 %. De plus il est très inférieur à la médiane nationale des OPH de province (13,4 % en 2010). La progression entre 2011 et 2012 se situe au niveau de la médiane (0,8 %).

La procédure mise en place par l'office donne de bons résultats. Elle allie suivi précoce des impayés avec relance dès le premier mois de retard, traitement social des ménages en difficulté (60 plans d'apurement en cours) et sanctions des locataires de mauvaise foi (34 expulsions demandées depuis 2008, 27 baux résiliés par la justice et deux expulsions effectives). La pratique plus systématique des admissions en non-valeur explique aussi ces résultats : depuis 2010 environ 30 k€ par an contre 10 k€ entre 2005 et 2009).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La priorité donnée ces dernières années à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine (cf. § 4.4) a permis d'améliorer le niveau de confort du parc malgré son âge élevé. Les travaux de remise en état des logements à la relocation font également l'objet d'un effort important : 74 % des logements libérés en 2012 sont concernés, pour un montant moyen de 1 038 €, dépassant 3 000 € pour 10 % des logements.

Les résultats de la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2010 traduisent la satisfaction globale des locataires avec 91 % de jugements positifs. L'office est jugé particulièrement performant sur la qualité de l'accueil (95 % de satisfaits) et le traitement des réclamations techniques (74 % de satisfaits). Un service d'astreinte a été mis en place permettant aux locataires de joindre un agent de la régie 24h/24 tous les jours de la semaine pour les interventions à caractère urgent. La propreté et l'entretien des espaces extérieurs (voiries, espaces verts...) restent le point faible (58 % de satisfaits), déjà évoqué lors du contrôle précédent, du fait de l'importance des espaces verts (15 ha), des moyens limités de l'office dans ce domaine (1,5 agents) et du refus de la rétrocession de la voirie par la commune Decazeville.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le plan de concertation locative a été renouvelé au 1^{er} janvier 2013. Un protocole d'accord a été signé en 2009 avec les organisations représentatives des locataires portant sur l'établissement des états des lieux, la grille de vétusté, les charges récupérables et le tarif des réparations locatives.

3.6 CONCLUSION

La mission sociale est affirmée. Bien que logeant une population particulièrement modeste, l'office parvient à contenir le niveau des impayés. L'accessibilité économique des logements est préservée par une politique très mesurée d'augmentation des loyers. La faiblesse de la demande reste un handicap majeur.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, l'office est propriétaire de 1 013 logements répartis sur cinq communes du canton de Decazeville, avec une forte concentration sur la commune de Decazeville (980 logements, soit 95 %). Ce parc dont l'âge moyen est très élevé (46 ans pour une moyenne nationale de 35 ans, source RPLS au 1^{er} janvier 2012) est constitué majoritairement de logements collectifs (94 %).

Une partie de ce parc (116 logements soit 13 %) n'est pas conventionné. Il s'agit d'un ensemble d'immeubles, appartenant à l'origine aux Houillères du Bassin Centre Midi (HBCM), acquis par l'office en 2003 après que la commune de Decazeville ait fait valoir son droit de préemption. Malgré l'observation du dernier rapport Milos, ce parc n'est toujours pas conventionné, mais l'office vient d'engager la procédure de conventionnement auprès des services de l'Etat suite à la décision du CA du 29 mars 2013.

L'office possède également un foyer-logement pour personnes âgées et un EHPAD (mis en service en 2012), gérés par le CCAS, représentant 86 équivalents-logements.

Le patrimoine global a diminué de 48 logements et équivalents-logements en cinq ans (moins 4,1 %) du fait de la démolition de 174 logements non intégralement compensée par la production nouvelle (51 logements et un EHPAD de 44 équivalents-logements) et les acquisitions sans travaux (6 logements).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale mise en œuvre depuis 2008 a consisté à démolir le parc le plus obsolète à travers un programme important de démolition-reconstruction partielle (cf. § 4.3.2) et à remettre à niveau le parc ancien conservé (cf. § 4.4). Globalement cette stratégie semble parfaitement adaptée aux enjeux : une partie du parc était devenu inadaptée à la demande actuelle et la plupart des immeubles devaient faire l'objet d'une remise à niveau. Le choix de ne reconstituer que partiellement l'offre de logement paraît pertinent dans un contexte de marché détendu afin d'éviter le risque de vider le parc ancien et de créer de la vacance supplémentaire.

Pour mener à bien cette politique, l'office s'est appuyé sur un PSP élaboré en 2010 qu'il convient maintenant d'actualiser. La CUS signée le 30 juin 2011 pour la période 2011/2016 s'inscrit dans la continuité, avec des engagements portant sur la finalisation du programme de démolition et la poursuite du programme de réhabilitation (50 logements par an). Les objectifs de développement sont modestes (9 dépôts de dossiers de financement par an et 9 logements mis en service par an). Enfin l'office s'est engagé sur une politique de vente limitée à 1 %, portant sur des logements individuels pour éviter la constitution de copropriétés.

Réponses de l'organisme

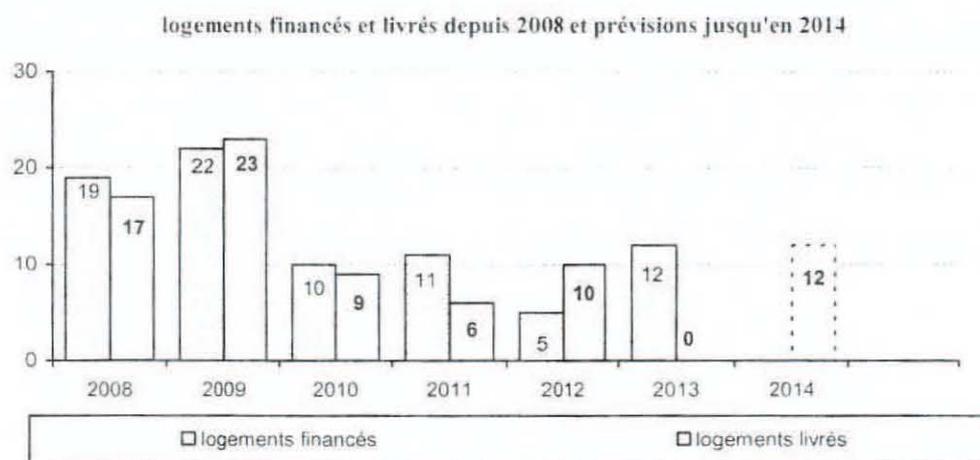
Nouvelles observations de la Miilos

Par ailleurs, l'office n'a pas souhaité pour l'instant bénéficier de la possibilité d'adapter les loyers plafonds en fonction du service rendu, à partir du classement du patrimoine établi dans le PSP.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Le rythme de production est resté constant par rapport aux chiffres du dernier contrôle avec 65 logements mis en service sur la période 2008-2012², soit en moyenne 13 logements par an. En tenant compte de la démolition sur la période de 175 logements, le parc a cependant diminué de près de 10 % (1 123 logements fin 2007, 1 013 fin 2012).



Dans cette production nouvelle, l'acquisition-amélioration représente 14 logements (22 %) et la construction neuve 51 logements (78 %). Les opérations neuves sont en grande partie liées à la reconstitution partielle de l'offre dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction, réalisées sur l'emprise des bâtiments démolis (trois opérations de 28 logements soit 55 %).

Dans le cadre de la CUS, l'office s'est engagé à produire 9 logements en moyenne par an sur la période 2011-2016 et à développer la part des PLAI (un tiers de la production). Cependant ses perspectives de développement semblent peu réalistes au vu du faible nombre d'opérations « dans les tiroirs » (aucune en 2013, une en 2014) et se situeraient plutôt à 5-6 par an. Cependant en l'absence de nouvelle opération de démolition prévue à court terme, ce niveau de production apparaît cohérent avec l'évolution du marché local (cf. § 2.1) et le niveau de vacance constatée. La part de PLAI, faible sur l'ensemble de la période de contrôle (8 logements, soit 12 %), est plus importante sur les trois dernières années (25 %).

4.3.2 Programme de démolition-reconstruction

L'office a initié en 2006 un programme de démolition-reconstruction qui s'est achevé en 2012 par la démolition de la tour de « Combettes », 12 étages, en décalage avec le tissu urbain environnant (pavillons et champs).

² 64 logements mis en service sur les 5 années précédentes

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Opérations de démolition-reconstruction		Nombre de logements	
Année	Opération	démolis	reconstruits
			sur site
2006	<i>Combettes Bât.E</i>	10	
2009	<i>Combettes Bât.F G H I</i>	40	
2010	<i>Combettes Bât. C D</i>	20	
2011	<i>Combettes Bât. A B</i>	20	A l'étude
2012	<i>Combettes, tour</i>	50	
2006	<i>Cité "Benazet"</i>	13	
2008	<i>Cité "Benazet"</i>	17	12
2009	<i>Immeuble Vialaret</i>	10	4
2008	<i>Valavssac</i>	6	
2009	<i>Valavssac</i>	6	12
2010	<i>Valavssac</i>	6	
Total		198	28

La reconstitution de l'offre a été très partielle (14 %) ce qui a permis de limiter la vacance (cf. § 3.1). Une opération pavillonnaire est prévue sur l'emprise de la Cité Combettes, le nombre de logements n'étant pas défini à ce jour. Aucune nouvelle démolition n'est prévue à ce jour, même si la démolition partielle de certains ensembles n'est pas exclue à moyen terme (exemple : résidence le Baldy, 105 logements, 19 % de vacance).

4.3.3 Maîtrise d'ouvrage.

Assurée jusqu'en 2010 par le DG, la maîtrise d'ouvrage a été renforcée par la création d'un poste de monteur d'opération (recrutement le 14 février 2011) qui suit l'ensemble des opérations neuves et des réhabilitations. Il assure également le suivi technique de l'ensemble de la maintenance des immeubles, hors régie.

L'examen des opérations livrées depuis 2008 révèle une bonne maîtrise des délais et des coûts (2 ans en moyenne entre la date d'obtention de l'agrément de l'Etat et la date d'achèvement des travaux ; écart de 4 % en moyenne entre le prix de l'estimation et le prix de revient définitif).

Le prix de revient moyen des opérations livrées, y compris le foncier, est de 1 598 €/m² de SH ce qui est plutôt élevé s'agissant d'un secteur détendu du fait notamment des surcoûts liés au sol minier. Pour 2012 ce montant est encore plus élevé (1 808 €) du fait de la construction en BBC. La part de fonds propres est de 14,6 % du prix de revient final en moyenne.

La seule opération prévue en 2014 sera réalisée dans le cadre d'une SCI créée en 2012, « Aveyron accession sociale sécurisée » (2A2S), dans l'objectif de réaliser des opérations d'accession en partenariat avec les 3 autres offices du département (Aveyron, Millau, Rodez). La convention est établie avec quatre actionnaires égalitaires (100 k€ de capital chacun). L'objectif assigné est de livrer une dizaine de logements par an. Quatre opérations sont en cours ou à l'étude sur les territoires respectifs des différents offices. Pour l'office de Decazeville il s'agira d'une opération mixte location-accession avec 12 logements en locatif et 2 logements en accession sociale (PSLA). Juridiquement la SCI « portera » l'ensemble de l'opération et revendra les logements locatifs en VEFA, mais dans les faits, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'office. S'agissant de sa première opération en location-accession, l'office a souhaité rester prudent en ne programmant que deux villas.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : Dans le cadre de la SCI «2A2S», aucune convention n'a été établie définissant précisément les prestations des actionnaires et les conditions de leur rémunération

Sur le plan juridique, les offices d'HLM actionnaires de la SCI ne portent pas directement les opérations « accession » mais interviennent comme prestataires de service de la SCI pour laquelle ils assurent la gestion générale (administrative, fiscale et financière), la conduite d'opération et la commercialisation. Or ces différentes prestations n'ont pas fait l'objet d'une convention définissant précisément la répartition des tâches entre actionnaires, la nature des prestations et les conditions de leur rémunération. Outre le manque de transparence inhérent à cette pratique, cette absence de formalisme présente un risque d'insécurité juridique et pose problème en terme de commande publique et de comptabilité publique, des flux financiers pouvant être réalisés sans justification suffisante.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le tableau suivant indique les montants financiers consacrés à la maintenance du parc sur les cinq dernières années :

Maintenance globale du patrimoine	2008	2009	2010	2011	2012
Entretien courant et gros entretien en k€	787	1 329	954	1 062	724
en € par logement	672	1 170	857	950	659
médiane OPH (source Boléro)			530		
Remplacements de composants en k€	0	804	951	1 856	799
en € par logement	0	708	854	1 659	745
médiane OPH (source DIS)				521	
Total maintenance (exploit.+invest.) en k€	787	2 133	1 904	2 918	1 523
en € par logement	672	1 877	1 711	2 609	1 404
médiane OPH (source DIS)				1 062	

A partir de 2009, l'effort consacré à la maintenance a fortement augmenté : 1 900 k€ par an en moyenne ont été investis sur la réhabilitation et le remplacement des composants, soit près du double de la médiane. La visite du patrimoine qui a porté sur 20 opérations comptant 893 logements, soit 88 % du parc de logements familiaux, a confirmé l'importance des travaux de gros entretien, de remplacement de composants et de réhabilitation réalisés depuis la précédente inspection.

Ces travaux ont permis de remettre à niveau le patrimoine et les immeubles sont globalement en bon état. Un défaut d'entretien des abords et des espaces verts a cependant été relevé, ce qui ressort également de l'enquête de satisfaction (cf. § 3.5).

4.4.1 Régie de travaux

L'office conserve une régie de travaux permettant plus de réactivité lors des interventions techniques, mais ses effectifs ont nettement diminué, les départs à la retraite n'étant pas remplacés (moins 5 agents en 5 ans). La régie assure en particulier la remise en état des logements entre deux locations. Le nouveau responsable expérimenté recruté en septembre 2008 avait pour mission, suite en particulier aux critiques émises par la Miilos, de remettre de l'ordre dans une régie jugée « pléthorique et peu productive ». Depuis le dernier contrôle, l'organisation de la régie a de fait été nettement améliorée : des plannings précis sont établis ainsi que des fiches de travail journalières donnant lieu à un contrôle hiérarchique strict. La mise en place d'outils informatiques permet un suivi précis de l'activité. Des marchés à bons de commande sont passés avec des entreprises (peinture et revêtements de sol) ce qui a permis de réduire le volume du stock. Le risque de perte est limité par des inventaires hebdomadaires. Un suivi du traitement des réclamations a été établi et les délais d'intervention sont respectés. Enfin le climat social est apaisé et le travail de la régie mieux valorisé par la réalisation d'un rapport annuel d'activité donnant lieu à une réunion de présentation à l'ensemble du personnel et des administrateurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 5

Il est confirmé que des discussions ont été engagées avec les associés de la «SCV 2A2S»: la formalisation d'une convention définissant les prestations des actionnaires et les conditions de leur rémunération sera effective durant le 4^{ème} trimestre 2013.

Il est pris note de cet engagement.

Obs 6 : Le coût horaire de la régie validé en CA, fixé de manière forfaitaire, continue à être sous-évalué.

Le coût horaire de la régie, validé chaque année en CA, est toujours évalué de façon forfaitaire à 16 €. Il ne fait pas l'objet d'un calcul établi sur la base d'une comptabilité analytique précise tenant compte de l'ensemble des paramètres (masse salariale et frais de fonctionnement des agents de la régie, quote-part des frais de l'office) et ne repose pas sur des déclarations réelles d'activité, alors que l'office en dispose désormais. Son montant n'a pas été réévalué depuis le dernier contrôle et se situe très en deçà des coûts horaires habituellement rencontrés dans des offices comparables (plutôt de l'ordre de 30 à 35 € TTC) La facturation des interventions aux locataires est basée sur ce tarif très inférieur aux coûts réels supportés par l'office. Le rapport d'activité de la régie est d'ailleurs en contradiction avec ce montant de 16 € en indiquant un coût horaire de 25 €.

4.4.2 Amiante et Plomb

Le repérage étendu de l'amiante a été achevé en 2005 et le dossier technique constitué conformément à la réglementation. Le parc est globalement peu concerné.

Dans les quelques immeubles construits avant 1949 le plomb a été traité dans le cadre des réhabilitations successives.

4.4.3 Ascenseurs

Le parc d'ascenseurs est très réduit : 4 appareils, desservant 47 logements dans deux résidences et l'EHPAD Bellevue. Les opérations d'entretien sont confiées à deux prestataires.

Obs 7 : Deux contrats d'entretien des ascenseurs sont en infraction aux règles de la commande publique.

Les contrats conclus pour les résidences « Le Broual » au 1^{er} février 1998 et « le Parc » au 1^{er} janvier 2004 sont irréguliers dans la mesure où, conclus pour une durée initiale de 5 ans, ils sont renouvelables indéfiniment par tacite reconduction, par période de cinq ans pour le premier et trois ans pour le second. Ces pratiques sont contraires à la nécessité d'une remise en concurrence périodique afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Ce manquement n'est pas représentatif de la pratique de l'office qui au contraire remet périodiquement en concurrence les contrats d'exploitation.

La réalisation des travaux de mise aux normes prévues par la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants) a été effectuée pour le seul ascenseur concerné (celui de la résidence « Le Parc »).

4.4.4 Chauffage à gaz

Obs 8 : L'absence d'entretien en 2012 de 5 appareils à gaz présente un risque pour la sécurité des personnes et des biens.

A l'issue de la dernière campagne d'entretien annuel des appareils à gaz, 5 appareils sur les 232 concernés, soit 2,2 %, n'ont pas fait l'objet d'un entretien annuel. Parmi ces appareils, deux n'avaient pas fait l'objet d'entretien en 2011. La responsabilité de l'office peut-être mise en cause puisqu'en faisant effectuer par un prestataire l'entretien de ses appareils individuels à gaz, il se substitue aux locataires sans avoir reçu de mandat ou négocié un accord collectif sur ce sujet (entretien à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987). Ceci est d'autant plus critiquable que la loi MOLLE a simplifié la procédure de l'accord collectif. De plus, l'office récupère le coût de la prestation d'entretien auprès de locataires qui n'en ont pas bénéficié.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils à gaz.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 6

Le Bureau, en séance du 11 juin 2013, a décidé d'engager des négociations avec le conseil de concertation locative pour fixer le coût horaire de la régie d'entretien sous la forme d'un accord collectif.

Le coût moyen horaire (*salaires et charges sociales*) s'établit à 20,64 € en 2012 ; le coût horaire qui sera proposé à 25 € englobe les salaires, charges sociales et quote - part des charges de l'organisme (+ 24%).

Le Conseil d'Administration sera par la suite saisi pour acter et valider l'accord collectif.

Il est pris note de ces évolutions positives.

Observation n° 7

L'Office procédera à la dénonciation des deux contrats selon les clauses contractuelles et effectuera une mise en concurrence conformément aux règles de la commande publique.

Le coût annuel des deux contrats s'élève à un montant de 6 004 € hors - taxes en 2013.

Il est pris note de cette information.

Observation n° 8

Sur les 5 locataires pour lesquels le contrôle de la chaudière individuelle n'a pu être effectué en 2012 malgré les rappels et mises en demeure RAR, deux d'entre eux n'ont pas de contrats « gaz » ; l'Office et l'entreprise chargée de l'entretien ont constaté que le robinet du compteur gaz situé dans la colonne technique était plombé en position « fermé ».

Le conseil de concertation locative sera saisi lors de sa plus proche réunion afin de valider sous la forme d'un accord collectif un protocole relatif à l'entretien annuel des appareils individuels à gaz par l'Office.

L'Office prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils à gaz et lors du nouvel appel d'offres (1^{er} janvier 2014) nous fixerons sur le cahier des clauses particulières un taux de pénétration dans les logements supérieur au précédent (98% au lieu de 90%).

Il est pris note de cette précision.

Il est pris note de cet engagement .

Il est pris note de l'engagement d'assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

4.4.5 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés en 2009 pour l'ensemble du patrimoine. Ils sont remis aux locataires lors de la signature du bail conformément à la réglementation. Les résultats sont plutôt favorables vu l'ancienneté du parc : sur les 1 013 DPE réalisés, seul 8 % des logements sont classés en E et F. La majorité des logements sont classés en D (65 % des logements) et 37 % bénéficient d'une étiquette A, B ou C. Les 439 logements raccordés au réseau de chaleur de la ville de Decazeville vont bénéficier des travaux réalisés par la commune sur ce réseau (conversion énergétique du charbon au bois), et de ce fait leurs DPE passeront en 2014 de D en C. La majorité des logements de l'office seront alors classés en C (69 %), résultat remarquable pour un parc aussi ancien.

Ces dernières années, un effort important a été réalisé sur la réhabilitation thermique des bâtiments en vue de diminuer les charges des locataires : remplacement de la quasi-totalité des chaufferies collectives, travaux d'isolation par l'extérieur, remplacement des portes et fenêtres, rénovation électrique, installation de panneaux solaires... L'impact sur les consommations énergétiques, vérifié par la Miilos, est de l'ordre de moins 15 à moins 25 % selon les résidences.

Deux résidences sont en cours de travaux et les 70 logements concernés devraient également passer de D en C au niveau des DPE. Par ailleurs un programme d'isolation de 8 195 m² de combles et 6 350 m² de sous-sols dans divers groupes d'immeubles est en cours. Financés à 52 % par la revente de certificats d'économies d'énergie, ils devraient réduire la déperdition d'énergie de 30 %.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Aucune vente n'a été réalisée sur la période de contrôle. Jusqu'en 2010, le CA s'est régulièrement prononcé sur l'absence de politique de vente de logements, s'agissant en majorité d'un parc collectif ancien et en l'absence de demande des locataires. Dans le cadre de la CUS, l'office s'est engagé dans un « processus de vente maîtrisée aux habitants, ne dépassant pas 1 % du parc ». Les logements mis en vente (4 à ce jour) sont des pavillons construits en 1997.

4.6 CONCLUSION

L'office a été particulièrement actif sur la période en menant à bien à la fois la remise à niveau du parc et un important programme de démolition-reconstruction. Des progrès ont été réalisés dans l'organisation de la régie, même si le calcul du coût horaire n'est toujours pas satisfaisant. Les objectifs de développement modestes sont en cohérence avec les besoins dans le cadre d'un marché très détendu.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 COMPTABILITE

5.1.1 Poste comptable

Fin 2012, l'activité du secteur HLM de la trésorerie de Decazeville représente 1,5 ETP.

La trésorerie dispose de l'application Hélios depuis juin 2009. L'état de l'actif n'étant pas géré par cette application, la mise en cohérence avec l'actif produit par l'ordonnateur n'est pas réalisé.

Le suivi des recettes se fait en parallèle avec le logiciel développé par la direction générale de la comptabilité publique (OTR). La collaboration a été renforcée avec l'ordonnateur depuis la précédente inspection en mettant à sa disposition l'accès aux comptes via ce logiciel. La trésorerie assure le recouvrement amiable et contentieux, avec l'appui de l'office dont un agent (régisseur de recette) assure des relances en contact avec les locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.1.2 Comptabilité de l'ordonnateur

Les comptes 2012 qui ont été plus particulièrement analysés étaient établis par l'ordonnateur au moment de l'inspection mais ni encore confirmés par le comptable, ni approuvés par le CA.

La tenue des comptes n'appelle pas d'observation majeure, des améliorations ayant été apportées à la suite de la précédente inspection dont en particulier la justification de la provision pour gros entretien (PGE) par un plan de maintenance pluriannuel. Toutefois, les coûts internes de montage et de suivi des opérations d'investissement (évalués à 40 k€ pour 2012) ne sont toujours pas comptabilisés dans leur prix de revient (c/722 inutilisé). Cette pratique mineure par ailleurs le résultat comptable en impactant le coût de gestion (cf. ci-dessous). Par ailleurs, l'état des dettes financières produit (annexe VIII du compte financier) ne distinguait pas le préfinancement de l'opération EHPAD Bellevue des financements définitifs.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité d'exploitation

L'analyse de l'autofinancement et de son évolution depuis la précédente inspection permettent d'évaluer la rentabilité d'exploitation.

En k€	2007	2011	2012*
Loyers	2 970	3088	3231
Autres produits (dont exceptionnels)	182	215	317
Total produits	3 152	3303	3548
Coût de gestion (hors entretien)	-500	-479	-624
Entretien maintenance (compris régie)	-626	-1062	-724
TFPB	-415	-459	-469
Autres charges (dont exceptionnelles)	-114	-54	-448
Intérêts opérations locatives	-258	-232	-422
Total charges	-1 913	-2286	-2687
Remboursements d'emprunts	-714	-673	-716
Autofinancement net ¹	525	344	145
% du chiffre d'affaires	17,7 %	11,1 %	4,5%

* comptes provisoires

La rentabilité subit le poids de la vacance (cf. § 3.1). Par ailleurs, en 2012, la balance des charges et produits exceptionnels minore de 147 k€ les résultats, principalement du fait du versement d'une participation de 100 k€ à la commune de Decazeville pour la réalisation d'équipements communaux, inscrite en charge exceptionnelle (cf. § 2.2.1). Hors cette charge, l'autofinancement 2012 aurait été proche de celui de 2011, à un niveau un peu inférieur à la médiane des OPH (12,9 % en 2010).

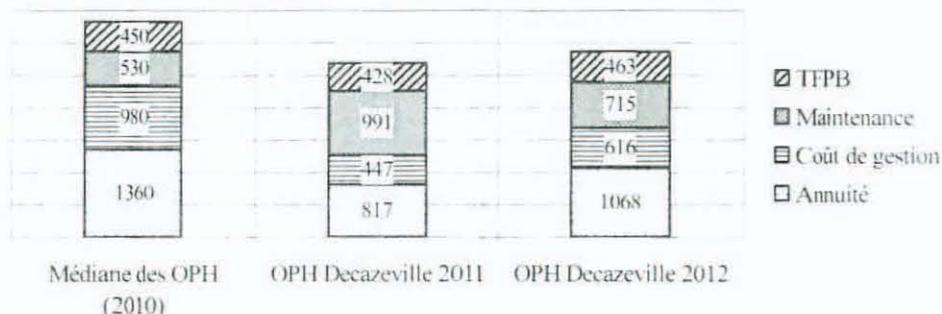
Les ratios caractérisant les niveaux de coûts sont les suivants :

¹ 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

Ratios d'exploitation en € par logement



a) annuités

La forte hausse du ratio en 2012 (+30 %) résulte de la croissance des intérêts (+80 %), majoritairement liée à l'extension de l'EHPAD Bellevue. Elle ne pèse cependant pas sur l'exploitation dans la mesure où elle est compensée par des produits (transfert des intérêts de préfinancement dans le prix de revient, incorporation des intérêts dans la redevance). La croissance du ratio est également liée à la diminution du parc géré suite aux démolitions et à la faible activité de construction (-71 logements ou équivalent-logements depuis 2007, dont 20 entre 2011 et 2012). Le niveau des annuités en 2012 reste cependant encore inférieur de 21 % à la médiane en coût par logement, écart moins sensible en ratio par rapport aux loyers (35 % pour une médiane de 37 %). Ces ratios doivent diminuer sensiblement en 2014 avec l'arrivée à échéance de certains financements (cf. étude prévisionnelle).

b) coût de gestion

Les dépenses de gestion ont fortement augmenté entre 2011 et 2012 (12 % d'accroissement de la masse salariale, doublement des cotisations CGLLS). Toutefois, elles ont progressé légèrement moins vite que les loyers depuis 2007. Le ratio est significativement inférieur à la médiane en 2012 (-37 %), en dépit de la diminution du parc géré et de l'absence de transfert à l'investissement des coûts internes de maîtrise d'ouvrage (40 k€ en 2012 équivalent à 6 % de majoration).

c) entretien du patrimoine

Les dépenses de maintenance d'exploitation ont augmenté plus vite que les loyers et le ratio par logement atteint 659 € en 2012, soit 25 % au-dessus de la médiane (530 €). En intégrant les changements de composants (investissement), les sommes globalement consacrées depuis 2009 à la maintenance du patrimoine sont importantes.

d) TFPB

Ce poste de dépense augmente plus vite que les loyers depuis 2007 et atteint un niveau supérieur de 6 % à la médiane, en liaison avec le nombre de logements soumis (âge moyen élevé du parc).

5.2.2 Structure financière

La structure financière est appréciée à travers le niveau du fonds de roulement net global (F.R.N.G.) et son évolution depuis la précédente inspection.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2007	2011	2012*
Capitaux propres et subventions	6 819	7 716	7 779
Dettes financières (hors ICNE, intérêts compensés inclus)	7 790	13 245	14 850
Provisions risques et charges	1 641	1 071	765
Immobilisations nettes	-13 104	-18 943	-20 167
F.R.N.G.	3 146	3 089	3 227
F.R.N.G. en mois de dépenses	8,7	5,1	6,0
F.R.N.G. à terminaison des opérations⁴	3 479		2 582
F.R.N.G. à terminaison en mois de dépenses	9,7		4,8
Créances nettes et stocks matières	829	550	1 323
moins Dettes C.T. et L.C.N.E.	-534	-548	-746
= B.F.R.	295	2	577
F.R.N.G.-B.F.R. = Trésorerie	2 851	3 087	2 650
Trésorerie en mois de dépenses	7,9	5,1	4,9

* comptes provisoires

Avec 3,2 M€ fin 2012, le FRNG équivaut à 6 mois de dépenses moyennes, niveau supérieur à la médiane nationale (ratio 2010 ; 4,2).

Estimé à terminaison des opérations d'investissement engagées, et compte tenu des préfinancements à rembourser, il est ramené à 2,6 M€, soit 4,8 mois de dépenses au niveau d'activité de 2012, niveau encore suffisant.

Avec 2,6 M€, la trésorerie équivaut à 4,9 mois de dépenses (médiane : 3,6 mois).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Depuis la précédente inspection, une simulation prévisionnelle est élaborée en interne. La simulation actualisée sur la base des comptes 2012 a été analysée. Elle n'appelle pas de remarque quant à la méthode mais elle n'analyse que l'exploitation sans intégrer l'évolution de la structure financière. La mise en place de l'outil de la fédération des offices est prévu en 2013.

Les principales hypothèses retenues par l'office sont les suivantes :

- loyers du parc existant et nouveaux loyers (9 livraisons par an) actualisés de 1,5 % ; hausse de 50 € des loyers mensuels des logements rénovés (50 logements par an) ;
- niveau de vacance stabilisé au taux de 8 % constaté fin 2012 ;
- charges d'exploitation évoluant de l'ordre de 3 % par an selon les éléments détaillés fournis ; une diminution des dépenses de maintenance est prise en compte à partir de 2014, justifiée par les investissements réalisés ;
- évolution des annuités incluant les nouvelles opérations engagées ou projetées ;
- conventionnement en 2014 de 116 logements (acquisitions HBCM de 2004) qui entraîne une baisse de 30 k€ du quittancement annuel ; parallèlement, l'emprunt d'1 M€ souscrit pour l'acquisition de ce patrimoine qui arrive à échéance en 2013 entraîne une baisse des annuités ;
- taux du livret A retenu à compter de 2014 à 2,75 %, soit un point de plus que le taux de 2013, ce qui majore les charges de l'ordre de 0,3 M€ sur la période ;
- absence d'impact des opérations en accession PSLA engagées.

Sur ces bases, le profil prévisible d'évolution de l'exploitation est le suivant

⁴ Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) sur des emplois stables en se plaçant comme si les opérations d'investissements engagées étaient terminées, toutes les dépenses ayant été payées et toutes les recettes étant encaissées.

⁵ Niveau optimiste au regard des constats du § 4.3.1 mais néanmoins conservé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

En M€	2012 réel	2013	2014	2015	2016	2017
Produits encaissables	3 549	3 580	3 590	3 715	3 840	4 000
Charges décaissables	3 403	3 220	2 945	3 060	3 155	3 210
Autofinancement net (hors exceptionnels)	296	360	645	655	685	790
Emplois de fonds propres (investissement)		350	350	350	350	350
FRNG fin d'exercice	2 830	2 840	3 135	3 440	3 775	4 215

Après une période de vacance technique importante et un exercice 2012 minoré par des charges exceptionnelles (cf. § 5.2.1), le retour à un bon niveau de rentabilité est prévisible grâce au maintien de coûts de fonctionnement et d'entretien limités et à la stabilisation des annuités (arrivée à échéance d'emprunts anciens équilibrant les nouveaux emprunts).

Les ressources dégagées par l'exploitation devraient excéder les besoins de financement des investissements, au rythme et dans les conditions de financement définis par l'office.

Fin 2017, le FRNG atteindrait sur ces bases un niveau confortable avec 4 M€ environ.

Ces éléments prospectifs indiquent l'existence d'une marge de sécurité permettant le cas échéant d'absorber une éventuelle croissance de la vacance, hypothèse non négligeable en dépit de la stratégie de réduction de l'offre menée par l'office ces dernières années. La mise en œuvre d'une politique de vente de patrimoine pourrait, à la marge, constituer un apport complémentaire de ressources de financement.

5.4 CONCLUSION

La structure financière et les résultats d'exploitation restent suffisants en dépit des efforts consentis depuis 2009 pour l'entretien, la modernisation du patrimoine et l'ajustement de l'offre à une demande très faible par des démolitions. Des améliorations sont intervenues dans la structure de gestion et d'encadrement et une simulation prospective a été établie. Les perspectives d'évolution financières de l'office sont favorables dans les conditions définies.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE VERIFIEE

Le contrôle a porté sur les déclarations effectuées depuis 2010

6.2 COTISATIONS

Les cotisations de base réglées atteignent 32 063 € sur 3 ans. Aucune anomalie n'a été constatée au vu des justificatifs produits.

Les cotisations additionnelles réglées atteignent 50 380 € sur 3 ans. Aucune anomalie n'a été constatée.

6.3 PRELEVEMENTS SUR LES RESSOURCES FINANCIERES

En l'absence de développement significatif du parc sur la période, l'office est assujéti aux prélèvements à hauteur de 10 154 € en 2011 et 20 844 € en 2012. Les calculs n'appellent pas de remarque.

6.4 CONCLUSION

Aucune remarque n'est à faire concernant les déclarations à la CGLL.S.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

7. CONCLUSION GENERALE

Obs 9 : L'office remplit correctement sa mission sociale en logeant une population particulièrement modeste dans un parc ancien, avec des évolutions de loyers très modérées.

Des progrès ont été réalisés dans le domaine de l'organisation et du management, avec en particulier une régie mieux gérée et plus efficace.

Dans un contexte de marché très détendu, la stratégie patrimoniale de démolition du parc le plus obsolète et de reconstitution partielle de l'offre s'est avérée adaptée pour contenir la vacance. Parallèlement, l'augmentation des efforts consacrés à la maintenance ont permis de remettre à niveau le patrimoine conservé et de préserver son attractivité.

En dépit de ces investissements importants, les perspectives d'évolution financière restent favorables. Elles permettent de poursuivre la nécessaire politique d'adaptation et de rénovation du patrimoine, dans un contexte difficile marqué par l'extrême faiblesse de la demande et une vacance toujours forte malgré les démolitions.

Les inspecteurs auditeurs

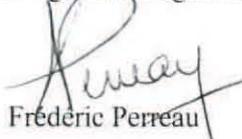


Gilles Fournier



Gilles Toutain

Le délégué interrégional



Frédéric Perreau

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 9

L'Office va maintenir les efforts engagés depuis plusieurs années dans le domaine de l'organisation et du management et poursuivre une gestion rigoureuse.

L'engagement de nouveaux programmes de rénovation – notamment liés à la rénovation énergétique – doit permettre de maintenir l'attractivité de notre patrimoine ancien.

La vacance demeure un enjeu majeur pour lequel plusieurs facteurs doivent prévaloir : hausse des loyers modérée, maîtrise des charges locatives, qualité de service rendu.

Cependant, malgré tous ces efforts impactant de facto la rentabilité, l'Office ne peut agir directement sur la faiblesse de la demande : activité économique du bassin d'habitat, déclin démographique...

Le Conseil d'Administration devra anticiper au mieux les besoins et leur évolution et, si la hausse de la vacance se confirme, engager sans délais la poursuite de la démolition du parc le plus obsolète et le moins attractif (*Cité du Baldy Bâtiments A, 50 logements*) de telle sorte à ajuster l'offre face à la demande très faible.

Decazeville, le 6 Août 2013

Le Président,

Joël MAUREL

Il est pris note de cette réponse.

Les inspecteurs auditeurs

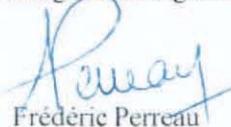


Gilles Fournier



Gilles Toutain

Le délégué interrégional



Frédéric Perreau

