

Rapport définitif n° 2013-060 Décembre 2013

Office public de l'Habitat Guingamp Habitat

Guingamp (22)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-060

OPH GUINGAMP HABITAT – 22

Présidente : Mme Evelyne Ziegler
 Directeur général : M. Jean-Luc Daniel
 Adresse : 38 rue des Salles
 22200 Guingamp

Nombre de logements familiaux gérés : 1194

Nombre de logements familiaux en propriété : 1194

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 231

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-2.3	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	64.1	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	2.4	1.4	0.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.94	2.99	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.8		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.1		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5.7	4.18	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	10.9	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.6	13.42	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme *L'office Guingamp Habitat, qui est rattaché à Guingamp Communauté depuis 2008, gère un patrimoine d'un peu plus de 1 400 logements pour une population paupérisée.*
L'OPH est engagé dans une opération de renouvellement urbain d'envergure à son échelle (démolition de 343 logements, avec reconstitution à hauteur de 325 logements, requalification de 99 logements), dont le programme est bien avancé.

Points forts

- Rôle social incontestable
- Loyers contenus
- Proximité et efficacité dans les relations locatives
- Maîtrise d'ouvrage opérante

Points faibles

- Effectif réduit, plus sensible aux aléas
- Processus d'attribution perfectible

Anomalies ou irrégularités particulières

- Identification de 5 attributions irrégulières
- Location illicite à personne morale de 3 logements
- Quelques anomalies relevées dans la dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre
- Insuffisance dans le suivi des contrats d'entretien des chaudières et des ascenseurs
- Constats de risque d'exposition au plomb non réalisés pour les logements concernés

Conclusion L'OPH Guingamp Habitat remplit sa mission sociale de façon satisfaisante, en logeant une population particulièrement modeste.

Si diverses anomalies ont été relevées, les fonctions essentielles de l'organisme sont en général correctement remplies. Des correctifs sont toutefois indispensables à apporter sur les processus susceptibles d'impacter la sécurité des locataires.

Malgré un handicap lié à sa faible taille et des risques exogènes significatifs, tels que la forte précarité des ménages logés et la détente du marché immobilier, l'office fait face à ses responsabilités et assume en particulier la réalisation d'un important projet de rénovation urbaine.

La poursuite de ce projet et une remise à plat de la politique de maintenance constituent les deux enjeux patrimoniaux pour l'avenir.

Les marges de manœuvre financières de l'office sont durablement contraintes et le condamnent au minimum à maintenir son niveau de performance en matière de gestion.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Didier Briant & Samuel Verhaeghe
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2007-142 de juillet 2008
Contrôle effectué du 29/05/2013 au 06/09/2013
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° 2013-060

OPH GUINGAMP HABITAT – 22

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	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3 RAPPORTS LOCATIFS	8
3.4 LOYERS ET CHARGES	9
3.5 ROTATION ET VACANCE.....	11
3.6 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	13
3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	17
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	19
5. RENOVATION URBAINE	19
5.1 NATURE DU VOLET HABITAT DE LA RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DU ROUDOUROU-GOURLAND ...	19
5.2 ETAT D'AVANCEMENT DU VOLET HABITAT DE LA RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DU ROUDOUROU-GOURLAND.....	20
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	21
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	21
6.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE	24
6.3 PREVISIONNELLE FINANCIERE 2013-2017.....	26
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	28
7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	28
7.1 PERIODE A VERIFIER	28
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	28
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	28
8. CONCLUSION	29

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public d'HLM Guingamp Habitat en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *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 rapport n° 2007-142 de juillet 2008 notait le rôle social avéré de l'office sur son territoire. Il soulignait la nécessité de professionnaliser un certain nombre de pratiques pour renforcer son efficacité.

Face au niveau de vacance en augmentation, le rapport indiquait l'importance que revêtait la définition d'une véritable politique de maintenance.

Il relevait également l'existence d'une situation financière tendue, marquée par une faible rentabilité d'exploitation. Enfin, il notait l'importance de l'enjeu que représentait pour l'office la conduite du projet de renouvellement urbain de quartier Roudourou-Gourland.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Guingamp Habitat est propriétaire, au 1^{er} janvier 2013, d'un patrimoine de 1 194 logements familiaux, de 7 structures collectives représentant 110 équivalents-logements et d'une résidence universitaire de 121 logements.

Son patrimoine est localisé à Guingamp pour 89 % et l'autre partie du parc est répartie dans les cinq autres communes de la communauté de communes et dans une commune limitrophe.

Le parc de logements HLM de l'office représente environ le quart des résidences principales de la Ville de Guingamp.

L'office est engagé dans un important programme de renouvellement urbain (quartier du Roudourou-Gourland) qui concerne plus du quart de son patrimoine (343 logements à démolir, 325 logements à reconstruire, 99 logements à requalifier).

La Ville de Guingamp a connu sur la dernière période inter-censitaire 1999-2009 une diminution sensible de son nombre d'habitants (- 8 %, soit aujourd'hui une population de moins de 7 400 habitants), imputable quasi-intégralement au solde migratoire négatif. A l'inverse, Guingamp Communauté, représentant un peu plus de 21 000 habitants, connaît une variation positive (+0,3 % en moyenne par an), due essentiellement à l'arrivée de nouveaux habitants et notamment des retraités.

L'activité économique du territoire est portée par les activités de service, l'emploi public et une activité industrielle significative. La zone d'emploi de Guingamp se caractérise par une activité agricole et agroalimentaire encore très présente et un tissu économique plutôt diversifié. Les activités de santé y sont particulièrement importantes : le centre hospitalier de Guingamp (840 salariés) et la Fondation Bon Sauveur de Bégard spécialisée en psychiatrie (570 emplois) sont les principaux employeurs de la zone. Malgré la hausse des pertes d'emplois constatée depuis 2008, le taux de chômage reste inférieur à celui de la moyenne régionale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le territoire de l'EPCI se caractérise par un taux de propriétaires élevé (un peu plus de 61 %) et une proportion de logements locatifs sociaux faible (environ 11 %), essentiellement concentré sur la ville centre. L'étude menée en 2010 par la DREAL Bretagne sur l'analyse régionale de la tension du marché de l'habitat place globalement les communes de Guingamp Communauté à un degré de tension intermédiaire attaché aux communes rétro-littorales.

Le PLH 2010-2015 de l'agglomération guingampaise 2010-2015 s'inscrit dans une perspective de construction de 137 logements locatifs sociaux sur la période (hors reconstruction dans le cadre du programme de renouvellement urbain), avec une ambition de rééquilibrage territorial entre la ville centre et les autres communes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.2 Gouvernance

Guingamp Communauté, qui se substitue à la Ville de Guingamp, est la collectivité de rattachement de l'office depuis le 19 décembre 2008. Cette décision correspond au prolongement naturel de la volonté des élus locaux de bâtir une politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

Mme Evelyne Ziegler, conseillère municipale et communautaire, est présidente de l'office depuis février 2012.

Le conseil d'administration s'est réuni au cours de la période 2008-2012 en moyenne cinq fois par an et assure son rôle de définition de la politique de l'office et de suivi de sa mise en œuvre. Un bureau du conseil d'administration a été constitué et se réunit préalablement aux séances du conseil d'administration. Ses attributions ne sont pas clairement définies et ses réunions ne donnent pas lieu à rédaction de comptes-rendus.

Les administrateurs sont défrayés forfaitairement pour leur présence aux réunions du conseil d'administration, ainsi qu'aux commissions d'appel d'offre et d'attribution des logements. Le conseil du 28 avril 2008 a fixé le montant de l'indemnité au plafond réglementaire (68,61 €). Devant l'augmentation de la fréquence des réunions indemnifiables, la présidente de l'office a souhaité, à la mi-2012, afin de maintenir un budget sensiblement constant¹, que le montant de l'indemnité soit réduit à 50 €. Cette proposition a été rejetée par le conseil du 25 juin 2012. Dans les faits, l'office a toutefois plafonné l'indemnisation des administrateurs à un seul versement mensuel par nature de réunion.

Les autres dépenses constitutives du train de vie de l'organisme (réceptions, cadeaux...) sont particulièrement modestes et rigoureusement contrôlées.

M. Jean-Luc Daniel est directeur général de l'organisme depuis le 1^{er} janvier 2013. Il est assisté par Mme Gaëlle Pastol, directrice adjointe et responsable du pôle financier.

Suite au départ de la précédente directrice générale, M. Daniel, auparavant responsable du service technique et Mme Pastol ont assuré l'intérim de la direction durant une grande partie de l'année 2012. Un directeur général a été recruté en avril 2012, mais il a été mis un terme à son contrat en août durant sa période d'essai.

Le contrat de travail de M. Daniel, recruté par la voie du détachement, est conforme aux règles d'ordre public du CCH qui régissent le statut des directeurs généraux d'OPH, à l'exception de la durée de son contrat qui ne devrait pas être à caractère indéterminé mais à durée déterminée, correspondant à celle du détachement (article L. 421-12 du CCH). Ce point devra être corrigé.

¹ De l'ordre de 13 k€ annuels.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le contrat du Directeur Général signé au 1^{er} janvier 2013, ne doit pas être à caractère indéterminé mais à durée déterminée, un nouveau contrat en CDD de 5 ans sera signé à la suite du conseil d'administration du 17 décembre.

La Mission prend note de la correction annoncée.

2.2.3 Organisation et management

Les services de l'office sont organisés en cinq pôles :

- le pôle clientèle qui traite de l'attribution des logements et des relations locatives ;
- le pôle proximité qui regroupe les personnels (chargés de secteurs et employés d'immeuble) en charge de la surveillance et de l'entretien du parc ;
- le pôle patrimoine en charge de la gestion des réclamations, de la programmation et du suivi des travaux d'entretien du parc ;
- le pôle maîtrise d'ouvrage qui traite du montage technico-administratif et de la réalisation des opérations de construction ;
- le pôle finances ressources humaines qui regroupe l'ensemble des fonctions support et qui assure les opérations de quittancement (loyers et charges).

L'office compte 29 agents au 1^{er} janvier 2013, dont huit de proximité.

Son fonctionnement est pénalisé par l'absence de cinq agents placés en situation de congés de longue maladie ou de longue durée depuis de nombreux mois. L'implication et la bonne volonté manifeste des personnels compensent cet écueil et permettent à Guingamp Habitat de fonctionner de manière satisfaisante.

L'office est dépourvu de service informatique et fait appel à un prestataire extérieur pour tout ce qui concerne l'installation et la réparation du matériel. Sur les aspects fonctionnels, Guingamp Habitat a conclu une convention de gestion avec l'OPH des Côtes d'Armor, afin de bénéficier de son assistance pour l'utilisation et l'exploitation du logiciel de gestion « Prem ». Si le principe de la recherche de mutualisation de moyens est louable, les conditions d'exercice des prestations attendues (délai et coût notamment) gagneraient à être précisées. L'OPH est en situation de dépendance et donc de fragilité en matière de gestion informatique de son système d'informations. Les quelques difficultés rencontrées dans la production de données dans le cadre du contrôle constituent une des illustrations de ce constat.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'office apparaît correctement gouverné. Sa faible taille constitue un handicap ; toutefois, son organisation actuelle lui permet de fonctionner de façon assez satisfaisante.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social au titre des années 2009 et 2012 montrent le caractère social très marqué des locataires de l'office :

	revenus < 20 % des plafonds de ressources	revenus < 40 % des plafonds de ressources	revenus < 60 % des plafonds de ressources	revenus > 100 % des plafonds de ressources	Bénéfi- ciaires d'APL	familles monoparentales
OPH Guingamp Habitat 2009	36,5 %	63,9 %	85,0 %	1,0 %	66,6 %	18,0 %
Moyenne départementale Côtes d'Armor 2009	25,0 %	53,5 %	76,8 %	2,2 %	66,0 %	23,0 %
Moyenne régionale Bretagne 2009	21,1 %	46,4 %	71,8 %	3,3 %	55,1 %	20,7 %
OPH Guingamp Habitat 2012	32,3 %	58,0 %	78,1 %	2,3 %	64,1 %	20,2 %

La proportion des ménages à bas revenus, suivant les tranches de 0 à 60 % des plafonds d'accès HLM, est globalement de 10 points supérieurs à la moyenne départementale et de près de 15 points à celle de la région Bretagne.

Le nombre de bénéficiaires de l'APL connaît un niveau très élevé.

Le nombre de personnes seules (près de 62 % en 2012) et de bénéficiaires de minima sociaux (21 %) constituent également deux autres caractéristiques notables du profil d'occupation du parc de l'organisme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'office est dépourvu de service informatique et fait appel à un prestataire extérieur pour tout ce qui concerne l'installation et la réparation de matériel. Guingamp Habitat a actualisé la convention de gestion avec l'OPH des Côtes d'Armor, afin de préciser les délais et le coût des interventions et à engager une étude sur la sécurisation de ses installations.

La Mission enregistre ces évolutions.

On constate, par ailleurs, une typologie d'âge des ménages occupant assez comparable aux données départementales et régionales, l'office accueillant plus de jeunes (par l'existence d'une population étudiante à loger) et un peu moins de personnes très âgées (75 ans et plus).

La comparaison des données au 1^{er} janvier 2012 à celles de 2009 est délicate, compte tenu de la baisse des plafonds de référence intervenue dans l'intervalle ; elle confirme néanmoins l'occupation sociale avérée du patrimoine de l'organisme.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La délivrance du numéro unique et la gestion de la demande s'effectuent depuis le 1^{er} juillet 2011 au travers d'un fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb.

Au 30 mai 2013, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans une commune d'implantation du parc de l'office s'établit à 485 ménages.

Le changement des modalités de recensement de la demande locative sociale durant la période 2008-2012 rend délicate toute analyse de l'évolution dans le temps. La demande recensée directement par l'office, avant la mise en place du nouveau dispositif, se stabilisait autour de 300 ménages. La production d'une offre rénovée dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en logements individuels et dans les communes périphériques de Guingamp, a vraisemblablement suscité l'expression d'une nouvelle demande.

La demande satisfaite en 2012 s'élève à 191 ménages, ce qui signifie que l'office est en mesure chaque année de traiter plus de 40 % de l'ensemble des demandes en cours.

La demande s'exprime très majoritairement sur la Ville de Guingamp (72 %), et subsidiairement sur les communes limitrophes, dont notamment Ploumagoar. La part de demandeurs déjà logés dans le parc HLM est de 30 %.

La demande externe se caractérise par une part importante de ménages locataires dans le secteur privé, sans activité professionnelle pour la moitié d'entre eux et par une orientation très nette vers des logements de type 2 et 3.

Il existe un décalage assez marqué entre la prééminence d'une orientation de la demande (à 36 %) vers le logement individuel et l'offre de l'office dans cette catégorie (20 % du patrimoine). Pour autant, une part significative de la demande s'exprime en direction du logement collectif (31 %) ou ne définit pas a priori de préférence (33 %).

La structure du parc de l'office en termes de typologie de logement paraît bien adaptée aux souhaits des demandeurs, à l'exception d'un écart manifeste pour les logements de type 4, en nombre élevé au regard de l'expression de la demande :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Demande au 30/05/2013	11 %	28 %	40 %	14 %	7 %
Structure du parc au 01/01/2013	10 %	23 %	36 %	26 %	5 %
Attributions 2010-2011-2012	13 %	23 %	34 %	25 %	5 %

Par ailleurs, l'analyse de la rotation sur le parc, pour la période 2010-2012, n'indique pas de distorsion avec la répartition par type de logement du patrimoine de l'office.

Le délai moyen d'attente est de 9,9 mois. Il se situe à un niveau un peu supérieur de 12,2 mois pour les demandeurs déjà logés dans le parc HLM.

La proportion de demandeurs en délai anormalement long d'attente - supérieur à 18 mois - représente 14 % du total, soit 69 ménages.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les services de l'OPH ont ainsi été sollicités pour procéder à l'analyse des motifs pour lesquels ces ménages ne sont pas relogés. Le travail mené a permis de constater globalement la très bonne connaissance par les services de l'office de la situation des demandeurs.

Outre les situations de refus opposés aux propositions faites (40 % des cas) et de relogement programmé à terme, on peut répertorier ces ménages en quatre grandes catégories : les anciens locataires avec une dette de loyer non soldée (5), les demandes exigeantes ciblées sur un immeuble ou un quartier précis (24), les ménages qui relèvent davantage d'un accueil en structure ou en logement adapté (8) et, enfin, les situations à étudier, pour lesquelles il n'y a pas de raison objective à l'absence de traitement (8). Pour ces dernières, l'office a engagé des demandes de prise de contact.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Guingamp Habitat a défini dans le règlement intérieur de sa commission d'attribution des logements (CAL) un certain nombre de critères présidant au choix entre les candidats. L'office a opté pour privilégier l'examen des situations au regard de leur potentielle urgence sociale et ne considérer l'ancienneté de la demande que dans une approche subsidiaire.

Le patrimoine de l'office est assez peu contingenté. En effet, au 1^{er} janvier 2013, 133 logements relèvent d'un droit de réservation au profit du CIL « Inicial ».

La gestion du contingent préfectoral s'effectue dans le département au travers de l'accord collectif signé en 2010, pour la période 2011-2013, et d'un protocole de réservation pour les logements très sociaux, signé en mars 2012.

L'accord collectif a vocation à s'exercer sur la base d'un engagement général pour le compte des ménages relevant du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, dans la limite de 25 % des attributions annuelles des organismes.

Guingamp Habitat a relogé en 2012 le seul ménage considéré comme prioritaire par la commission de médiation et orienté vers l'office. Deux autres ménages ayant saisi la commission ont été relogés par l'office avant que celle-ci ne statue.

L'office fournit un effort significatif en matière d'accompagnement de ménages en difficulté sociale en louant, au 1^{er} janvier 2013, 31 logements à des associations (Adapei, Fondation Bon Sauveur, Maison de l'Argoat) ou au CCAS de Guingamp en vue de leur sous-location, ou dans le cadre d'une démarche de type « bail glissant ». Cette politique se manifeste également au travers du partenariat établi avec l'association « Maison de l'Argoat », qui gère un CHRS, propriété de l'office, dont une extension relative à une unité d'accueil « lits halte soins santé » a été mise en service en 2013.

L'office dispose en outre d'un volant de 16 logements adaptés PLA-I, gérés dans le cadre du « contingent préfectoral très social », et a livré en 2013 une maison-relais de 17 logements - cité Lefort à Guingamp.

3.2.3 Gestion des attributions

Les règles de fonctionnement de la CAL, qui se réunit à fréquence mensuelle, répondent aux exigences des textes en vigueur à l'exception de trois points.

Obs 1 : Le règlement intérieur de la CAL contient trois dispositions qui ne sont pas conformes à la réglementation.

Avec la désignation de la présidente de l'office comme membre de droit, la commission est composée de sept membres administrateurs, alors que l'article R 441-9 du CCH n'en prévoit que six.

En outre, le règlement intérieur de la CAL définit une procédure d'urgence dérogatoire, qui permet au président de la commission de procéder, à titre exceptionnel, à une attribution de logement au regard de l'urgence caractérisée par trois situations : logement étudiant, relogement du demandeur ou risque de vacance du logement.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 1 :**

Avec la désignation de la présidente de l'office comme membre de droit, la commission est composée de sept membres administrateurs, alors que l'article R. 441-9 du CCH n'en prévoit que 6.

Le conseil d'administration a pris une délibération en date du 14 octobre 2013, celle-ci désigne les six membres élus à la commission d'attribution. Le règlement intérieur de la commission d'attribution a également fait l'objet d'une présentation lors du même conseil d'administration et lors de la commission d'attribution du 18 septembre. La procédure d'urgence avec le recours à une attribution dérogatoire ne s'appliquera que sur des situations d'extrême urgence comme le précise le règlement de la commission d'attribution.

Si la modification sur le nombre de membres de la CAL est effective, la copie du règlement intérieur de la CAL transmis ne contient aucune évolution par rapport à sa précédente version sur l'appréhension de la notion d'urgence.

L'observation est donc maintenue.

Bien que non prévu par la réglementation, le recours à une attribution dérogatoire (en dehors d'un examen préalable par la commission d'attribution) peut s'entendre au regard d'une situation d'extrême urgence qui présente un caractère exceptionnel (suite à un sinistre notamment – cf. circulaire du 27 mars 1993 sur le sujet), mais pas au titre des motifs généraux exposés dans le règlement intérieur.

Enfin, la mention figurant à l'article 4 et, selon laquelle, « toute demande d'un candidat n'ayant pas répondu à deux propositions de logement sera archivée », n'est pas conforme aux motifs de radiation de la demande, énoncés à l'article R. 441-2-8 du CCH.

Par ailleurs, le règlement intérieur prévoit, dans son article 1, l'examen de la recevabilité des nouvelles demandes de logement reçues ; ce qui, dans les faits, ne correspond plus à la pratique de la CAL, depuis la mise en place du fichier départemental commun.

La commission examine la situation des candidats sélectionnés pour l'attribution d'un logement sur la base d'informations issues du fichier commun de la demande et les classe par ordre de priorité. Le logement est ensuite proposé aux ménages suivant l'ordre de classement.

Le travail d'instruction des demandes est complet et bien mené. Les dossiers des locataires sont bien tenus et contiennent toutes les pièces relatives à l'examen des situations des ménages pour l'attribution des logements.

Obs 2 : L'office accorde aux communes (hors Guingamp) une trop grande latitude dans la sélection et en conséquence dans le choix des candidats à l'attribution d'un logement.

Pour les logements situés à Guingamp offerts à la location, les services accomplissent le travail de sélection des candidats sur la base d'un examen de leurs dossiers de demandes. Il n'en est pas de même pour les logements implantés dans les autres communes, où l'OPH gère l'attribution des logements comme s'il relevait d'un droit de réservation communal.

Le processus de sélection des candidats à l'attribution des logements s'appuie en effet, à la libération d'un logement, sur une demande de présentation de candidatures auprès des collectivités ; ce qui, en l'absence d'examen parallèle du fichier de la demande par les services de l'office, n'est pas de nature à garantir l'homogénéité de traitement des ménages demandeurs.

La pratique, qui consiste à partager le travail d'instruction et d'établissement de la liste des candidats soumis à la CAL, conduit l'organisme à se dessaisir, au moins partiellement, de sa prérogative d'identification des candidats en vue de l'attribution de ses logements. De fait, si la commission est bien souveraine dans ses décisions d'attribution des logements, elle ne se prononce, dans la plupart des cas évoqués, que sur la base d'une sélection préétablie des candidats par les collectivités.

L'analyse des procès-verbaux des CAL, de janvier à avril 2013, révèle que pour plus de 70 % des logements à attribuer, un seul candidat est positionné ; ce qui caractériserait pour le moins une faible pression de la demande locative sociale. En fait, cette appréciation serait à nuancer, dans la mesure où, depuis quelques mois, l'office a modifié son mode de fonctionnement. En effet, la recherche de candidats s'accompagne désormais et, dans la mesure du possible, d'une visite préalable du logement, de manière à garantir l'examen en commission de candidatures susceptibles d'accepter la proposition de logement.

Quoiqu'il en soit, la mission relève que l'action de l'office se situe davantage dans une recherche de captation de la clientèle potentielle que de gestion d'une « file d'attente ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Le Président de la commission d'attribution après relecture du règlement intérieur de la CAL le 18 septembre a demandé aux services d'examiner l'ensemble des dossiers avec les mêmes critères afin de s'assurer que l'homogénéité de traitement des candidatures soit respectée.

La réponse de l'office est insuffisante. Il appartient à l'organisme de garantir l'égalité de traitement des demandeurs par la mise en place d'une procédure pérenne incluant la pré-sélection des candidats.

Obs 3 : Suite à des erreurs administratives, l'organisme a procédé à des attributions qui contreviennent aux dispositions des articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent des irrégularités réglementaires passibles de la sanction financière prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.

L'analyse du fichier de l'ensemble des attributions, prononcées en 2010, 2011 et 2012, et d'une sélection ciblée de 48 dossiers, a permis de constater la régularité des procédures mises en œuvre par l'office.

Il a néanmoins été identifié, principalement dans la période d'avril à juin 2011, 54 dossiers d'attribution, pour lesquels aucune délivrance de numéro unique n'a été effectuée.

Le contrôle sur dossiers a conduit à relever cinq situations d'attributions présentant un caractère irrégulier, imputables à des erreurs administratives : un cas est relatif à une attribution à un ménage dépassant les plafonds de ressources, trois situations sont concernées par l'absence de délivrance de numéro unique, une attribution s'est effectuée sans passage en CAL

3.3 RAPPORTS LOCATIFS

Obs 4 : L'organisme procède à des locations illicites.

Depuis décembre 2010, Guingamp Habitat loue trois logements de son parc conventionné au Centre Hospitalier de Guingamp sans connaître l'identité des occupants qui se voient attribuer le logement sans passage en CAL. La mission rappelle en outre que le contrat de location des logements conventionnés ne saurait être l'accessoire d'un contrat de travail (article R. 441-11 du CCH).

Ces trois locations à personne morale ne relèvent pas des situations permises par le CCH en matière de dérogation au principe de l'attribution des logements HLM à des personnes physiques, prononcée par une CAL et se traduisant par un bail nominatif.

Enfin, contrairement à ce qui est indiqué dans les conventions de location, l'office n'est pas systématiquement informé du nom des occupants en place, et le centre hospitalier a adressé une fin de non-recevoir quant au renseignement de l'enquête « ressources » annuelle imposée par l'article L. 441-9 du CCH

L'office s'est engagé dans ce type de bail, afin de réduire la vacance de logements au sein de l'ensemble immobilier Saint-Léonard et a équipé les logements de plaques électriques, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle pour les besoins de la location.

Une régularisation de ces situations s'avère nécessaire.

Obs 5 : L'office est invité à réduire, par tout moyen, le nombre de locataires concernés par son dispositif d'assurance, dérogoire du droit commun.

Depuis 2006, l'OPH souscrit un contrat d'assurance, dont la garantie couvre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux et de recours des voisins et des tiers, pour le compte des locataires n'ayant pas pu produire d'attestation d'assurance habitation, et leur répercute le montant de la prime de 3 € mensuel par le biais du quittancement.

Cette inscription d'office dans le dispositif intervient après une lettre de relance, qui informe le locataire sur le caractère minimal des garanties couvertes (les biens personnels sont exclus) et sur sa faculté à sortir du dispositif à tout moment sur présentation d'une attestation d'assurance pour son logement.

Le nombre de locataires concernés, recensés mensuellement, et qui évolue assez peu dans le temps, représente 89 ménages au titre du quittancement du mois de mai 2013.

Si le principe de « l'assurance pour compte » est permis en vertu des dispositions de l'article L. 112-1 du code des assurances, la répercussion du montant de la prime d'assurance auprès du locataire s'écarte de la réglementation, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une charge récupérable au sens de l'article L. 442-3 du CCH. En effet, la signature de l'accord collectif de 2006 conclue sur ce sujet spécifique avec les associations représentant les locataires

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

En juillet 2011, le transfert des données vers le fichier Imhoweb n'a pas permis de reporter l'ensemble des données. Ces problèmes techniques sont aujourd'hui résolus et les procédures réglementaires sont respectées pour l'ensemble des dossiers.

La Mission prend note de cette information.

Obs n° 4 :

Le centre hospitalier a été prévenu de la non-validité de la convention et a adressé son préavis de départ concernant deux logements le 03 octobre 2013. Le 3^{ème} logement est loué à un médecin stagiaire, dont les ressources ne dépassent pas les plafonds, ce médecin stagiaire doit quitter les lieux à la mi-novembre, la convention d'occupation prendra donc fin à cette date.

La Mission prend acte des évolutions engagées en vue de la régularisation de la situation.

Obs n° 5 :

Ces situations seront traitées dans la cadre du suivi des dossiers contentieux et impayés, les personnels en charge de ces dossiers appliqueront à tous la procédure contentieuse pour défaut d'assurance sur les mêmes principes qu'un impayé.

La réponse apportée par l'office est satisfaisante et répond à la sollicitation de la Mission.

ne saurait constituer une base juridique suffisante, puisque les seules dérogations visées par la loi dans ce cadre concernent les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. Or, le coût de la police d'assurance relevant d'une obligation légale ne peut pas être assimilé à une dépense relative à l'amélioration de la sécurité.

Il appartient donc à l'office d'engager toutes actions, à l'instar de celles initiées en matière d'impayés locatifs, permettant de diminuer le nombre de locataires relevant de son dispositif dérogatoire.

L'office est propriétaire d'une résidence étudiante de 121 logements sur le campus de l'Université Catholique de l'Ouest à Guingamp. La gestion locative est assurée par l'association guingampaise du logement des jeunes, auprès de laquelle l'office quitte globalement les loyers des logements. Si le taux de loyer appliqué par l'office respecte la valeur plafond de la convention APL (2,98 € par m² de surface corrigée pour un maximum autorisé à 3,51 €), il n'en est pas de même pour celui pratiqué par le gestionnaire auprès des résidents (3,58 €).

De plus, l'association gestionnaire, qui globalise dans une redevance forfaitaire de 49 € par mois la location du mobilier et l'accès aux services mis à disposition, n'est pas en mesure d'apporter la garantie qu'elle respecte le prix plafond pour la location de mobiliers dans les logements (cf. arrêté du 7 décembre 2009 en application de l'article L. 442-8-3-1 du CCH, soit 25,43 € au 1^{er} janvier 2013 pour un T1).

L'office est invité à s'assurer auprès de l'association gestionnaire du respect de la réglementation, au titre de la convention APL signée par les partenaires.

3.4 LOYERS ET CHARGES

3.4.1 Politique des loyers

L'office a appliqué une politique d'augmentation des loyers dans le respect des valeurs maximales des recommandations gouvernementales jusqu'en 2010, puis de l'encadrement législatif depuis lors.

Les évolutions de loyers étant modulées par ensemble immobilier pour les années 2010 à 2012, les valeurs indiquées résultent de l'augmentation moyenne calculée en masse :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentation décidée au 1 ^{er} janvier			0,95 %	1,03 %	1,80 %	2,15 %
Augmentation décidée au 1 ^{er} juillet	2,30 %	2,30 %				
Recommandations gouvernementales ²	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %

Le niveau d'encadrement législatif de l'évolution des loyers pratiqués aux 1^{er} janvier 2011, 2012 et 2013 a été respecté pour chaque logement conventionné.

La distribution des loyers de l'office (source : enquête RPLS 2012) est assez similaire à celle constatée pour l'ensemble du parc locatif social du département :

Loyer (€/m ² de SH)	minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3e quartile	maximum	moyenne
OPH Guingamp Habitat	2,5	4,3	4,7	5,3	7,8	4,8
Côtes d'Armor	----	3,9	4,7	5,3	----	4,7
Bretagne	----	4,3	5,0	5,6	----	5,1

L'offre de logements à bas loyers est relativement développée. L'analyse montre que pour 74 % du parc les loyers se situent en dessous des valeurs maximales prises en compte pour le calcul de l'APL, garantissant une solvabilisation maximale de l'aide pour les locataires.

Les niveaux de loyer constatés par type de logement correspondent à une progressivité assez classique. Il convient de relever l'écart entre la médiane et la moyenne des loyers des logements de type 4 et plus ; les loyers des logements nouvellement mis en service tirant vers le haut la moyenne :

² A compter du 1^{er} janvier 2011, il s'agit d'un encadrement législatif et non plus d'une recommandation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Loyer mensuel en €	Nombre logements	Médiane Surface habitable	1 ^{er} quartile	médiane	3e quartile	moyenne
T1	109	32	151 €	174 €	192 €	175 €
T2	276	48	220 €	235 €	266 €	245 €
T3	442	65	275 €	303 €	322 €	307 €
T4	320	78	311 €	330 €	380 €	348 €
T5 et plus	64	92	356 €	383 €	480 €	414 €

3.4.2 Contrôle réglementaire des loyers

L'examen exhaustif du fichier des loyers de l'office a été mené et n'a pas révélé d'anomalie en termes de respect des valeurs plafond des loyers conventionnels.

Il convient cependant de noter l'existence pour 20 ensembles immobiliers d'erreurs dans l'actualisation des taux de loyer initiaux des conventions APL. Les rectifications correspondantes qui conduisent à majorer, dans la plupart des cas, la valeur du loyer plafond actualisé, sont sans incidence pour le locataire ; les taux de loyer pratiqués étant toujours inférieurs

L'office est invité à procéder à la rectification de ses bases de calcul.

Au 1^{er} janvier 2013, l'écart entre le produit locatif appelé et la masse théorique des loyers résultant de l'application des loyers maxima actualisés des conventions APL s'établit à 5,85 % ; ce qui laisse peu de marges de manœuvre pour l'office dans la gestion de ses ressources.

Obs 6 : L'office pratique des loyers pour la location de meubles qui dépassent les valeurs maximales autorisées.

Guingamp Habitat loue quelques logements meublés de type 1 dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-8-3-1 du CCH et applique pour la location des meubles un tarif de 28,06 € par mois. Or, l'arrêté du 7 décembre 2009, pris en application des dispositions de l'article du CCH susvisé, prévoit l'application d'un loyer maximum de 24 €, actualisé sur la base de l'évolution de l'IRL, soit 25,42 € au 1^{er} janvier 2013.

Guingamp Habitat applique le barème national du supplément de loyer de solidarité, qui concerne, au 1^{er} janvier 2013, sept ménages. Les bases de calcul utilisées par l'office ont été vérifiées et n'appellent pas d'observation.

3.4.3 Analyse des charges

En matière de charges locatives, l'ajustement, qui intervient en mai ou en juin de chaque année, entre provisions appelées et dépenses constatées est globalement satisfaisant sur les dernières années. Au titre de l'exercice 2012, cinq ensembles immobiliers (59 logements) ont néanmoins été concernés par une régularisation de plus de 100 € au logement. Les services de l'office ont été en mesure de justifier les situations correspondantes, imputables aux difficultés d'estimation, pour ce qui relève de consommations individuelles d'eau et/ou de chauffage et d'établissement de prévisions pour des programmes neufs.

Depuis quelques années, la mise en place d'un groupe de travail transversal (gestion locative, pôle technique et comptabilité) sur le sujet des charges locatives, animé par la directrice adjointe, contribue indéniablement à développer la connaissance des situations particulières et à bien calibrer l'adaptation des provisions.

Les charges générales et de chauffage sont globalement plutôt bien maîtrisées. Les charges de personnel récupérables sont réparties à la surface habitable des ensembles immobiliers concernés et sur la base du coût salarial moyen des agents qui interviennent.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 6 :

La situation sera régularisée sur le quittancement de novembre 2013 avec l'application d'un loyer maximum de 25,52 € sur les types 1. L'office procédera au remboursement des locataires concernés en novembre 2013.

Dont acte.

La valeur plafond actualisée au 1^{er} janvier 2013 pour la location de meubles dans un logement de type 1 est de 25,42 € et non 25,52 €.

3.5 ROTATION ET VACANCE

Le taux de rotation moyen sur la période 2010-2012 se situe autour de 13 %. Les mutations internes au parc (après déduction des relogements dans le cadre de l'opération de nouvellement urbain – cf. infra) représentent près du quart de la mobilité globale.

L'absence d'une définition partagée au sein de l'office sur la comptabilisation par nature de la vacance de logements, et donc d'une source d'informations fiabilisée, n'a pas permis d'analyser précisément l'évolution de la situation sur la période du contrôle.

Au 1^{er} janvier 2013, on recense 105 logements vacants, soit 8,8 % du parc de logements familiaux. La vacance technique représente 46 logements (dont 27 logements à démolir et 16 logements neutralisés dans le cadre de la création d'une maison-relais – Cité Lefort). La vacance commerciale s'établit ainsi à 59 logements (5 % du parc), dont plus de la moitié est structurelle (supérieure à trois mois). Elle concerne principalement des grands logements dans les ensembles immobiliers Manoir 2, Petit Lourdes et St-Léonard.

Un état au 1^{er} juin 2013 indique une amélioration significative de la vacance commerciale (41 logements), sauf pour le programme de Saint-Léonard, qui concentre en permanence plus de 20 logements vacants. La réhabilitation des logements et du site en général constitue une opération cruciale pour l'office, dans le cadre de la résorption de sa vacance de longue durée.

Trois à quatre locaux commerciaux en pied d'immeuble de la résidence étudiante ne trouvent également pas preneurs.

3.6 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.6.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

Un binôme rattaché aux services « pôle clientèle » et « pôle Finances Ressources Humaines » se partage respectivement le suivi pré-contentieux et contentieux des fonctions de recouvrement. Cette organisation a été facilitée par le retour à l'office, courant 2012, d'un agent mis à disposition du comptable public pendant de nombreuses années, pour assurer le suivi contentieux des impayés.

La dimension pré-contentieuse de ce suivi, assurée par une conseillère sociale, s'attache une fois la prise à bail effective :

- à s'assurer que toutes les aides pour l'accès dans les lieux avaient été mobilisées ;
- à porter une attention et un suivi particuliers aux ménages les plus fragiles ;
- et enfin à solliciter, le cas échéant, les dispositifs extérieurs comme le Fonds de Solidarité Logement (au titre d'un FSL maintien) ou la polyvalence de secteur pour initier une évaluation sociale.

Un pointage mensuel est établi des états de restes à payer des locataires présents.

Le suivi contentieux porte sur les impayés des locataires partis. Au-delà d'un délai de six mois à compter du préavis notifié à l'organisme, le suivi des locataires partis relève du comptable public. Cette pratique non formalisée s'appuie sur des points de suivi trimestriels entre le comptable public et l'office.

De même, sans formalisation particulière, une régie de recettes créée sous la responsabilité du comptable public a été organisée pour permettre de recevoir tous les encaissements qui s'opèrent à l'organisme.

L'implication des deux agents en charge de cette mission, ainsi qu'une bonne connaissance des situations, permettent un suivi maîtrisé des impayés qui gagnerait toutefois à être plus formalisé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6.2 Evolution des impayés locatifs

Corrigés des admissions en non-valeur³, les restes-à-recouvrer fléchissent légèrement à compter de 2010, passant de 31 à 27 jours de quittancement fin 2012

La ventilation du montant de l'impayé entre les locataires présents et partis demeure stable sur la période 2008-2012, dans un rapport 45/55. La part relevant des réparations locatives dans l'impayé sur locataires partis n'a pas pu être identifiée ; un recoupement avec les sources du service technique permettrait d'affiner cette analyse.

La nouvelle répartition des responsabilités entre l'ordonnateur et le comptable et la réorganisation des services de l'office ont permis, à compter du printemps 2012, un meilleur suivi des dossiers des locataires en impayés.

Le contrôle a été l'occasion de mener, en association avec les services, une analyse sur la structure de l'état contemporain de l'impayé sur locataires présents⁴.

A la date du contrôle :

- 270 locataires étaient en impayé pour une créance totale de 144 k€, correspondant à un retard moyen de trois termes ;
- 65 dossiers dépassaient 500 € d'impayé (six termes impayés) ;
- 36 locataires présentaient un impayé de plus 1 000 € (huit termes impayés), représentant à eux seuls les deux tiers de la créance totale sur locataires présents.

Une approche graduée par les risques⁵ a permis, avec l'appui des services, la cotation des 270 situations individuelles :

Cotation du risque	Nombre de dossiers	Montant de l'impayé	Nombre moyen de termes impayés	% de l'impayé total
1	140	24 233€	1.34	17%
2	75	42 711€	3.33	30%
3	55	76 896€	5.56	53%

Près de 80 % du nombre de dossiers présente un risque modéré (niveau de risque 1 et 2 dans le tableau) participant pratiquement à la moitié du montant global de l'impayé. La bonne connaissance par les services des situations individuelles devrait permettre une analyse fine de l'évolution des impayés par niveau de risques et une adaptation des actions ou des moyens mis au service de leur traitement.

3.6.3 Contentieux avec l'association gestionnaire du foyer des jeunes travailleurs

L'office a construit en 1968 un foyer de jeunes travailleurs de 60 chambres, qu'il a confié en gestion à une association municipale⁶. La convention de location, signée le 25 octobre 1968, a réparti les différentes responsabilités entre le propriétaire et le gestionnaire et fixé notamment les conditions de calcul de la redevance due par ce-dernier.

A partir de 1999, l'association a contesté le fondement juridique de la demande de remboursement de la taxe foncière re-facturée annuellement par l'office. En 2010, la présidente de l'association a souhaité trouver une solution amiable à ce différent et a retiré la requête précédemment déposée devant le tribunal administratif de Rennes. Les taxes foncières 2011 et 2012 ont été payées par l'association.

L'impayé résiduel s'élevait en mars 2013 à 59 462 €. Cette créance est dépréciée à hauteur de 80 % dans les comptes de l'office.

³ De l'ordre de 60 k€ annuels.

⁴ Analyse de l'état des restes sur le terme échu de mai 2013.

⁵ Niveau 1 : risque faible - Niveau 2 : impayé sous contrôle - Niveau 3 : impayé à risque.

⁶ Association du comité local des amitiés sociales de Guingamp devenue depuis L'Escale Jeunesse.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le programme actuel devant être démolé à court terme et l'office construisant pour le compte de l'association une nouvelle structure d'hébergement (« Pôle jeunesse »), le gestionnaire a souhaité pouvoir étaler l'apurement de son impayé sur la période d'exonération de taxe foncière du futur programme.

La modicité de la redevance payée par l'association⁷ sur le programme actuel, au regard de celle dont elle sera redevable au titre du futur programme⁸ plaide pour une régularisation rapide de cet impayé.

3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les résultats de l'enquête triennale de satisfaction menée auprès des locataires en 2011 affichent des taux de satisfaction - suivant les thèmes abordés - globalement satisfaisants et plutôt supérieurs aux normes régionales. Trois sujets sont un peu en retrait et connaissent un niveau de satisfaction moindre. Ils concernent, d'une part, les exigences des locataires vis-à-vis de l'office en matière de traitement des conflits de voisinage et, d'autre part, une appréciation mitigée sur la qualité des revêtements de sol et de l'isolation phonique des logements.

Le pôle patrimoine s'est doté d'un ensemble de procédures qui encadre la réalisation des états des lieux, des visites un mois après l'entrée du locataire dans son logement, des visites conseils préalables à l'état des lieux de sortie, de la mesure de la qualité des prestations de nettoyage des parties communes des immeubles et du traitement des réclamations. Ces documents qui constituent des guides à l'action sont de très bonne facture et présentent un caractère très opérationnel.

Le contrôle qualité des prestations de nettoyage des halls d'immeuble et des cages d'escalier est effectué tous les mois pour chaque immeuble en présence d'un responsable du prestataire. Une cotation très précise par nature de travaux est réalisée, afin de s'assurer de la permanence d'un bon niveau de service.

En matière de traitement des réclamations (incluant les réparations locatives), l'office se fixe un objectif de cinq jours pour le traitement des désordres dans le logement et de dix jours pour les parties communes, sans pour autant mesurer l'atteinte de la performance visée. Aussi, à la demande de l'équipe de contrôle, les services de l'office ont procédé à une analyse des délais de traitement par nature de travaux et par intervenant (régie de l'office ou entreprise). Les résultats affichent une bonne atteinte des objectifs pour les interventions en plomberie - électricité et des taux moindres en menuiserie - serrurerie par rapport aux ambitions affichées. Cependant, en valeur absolue, Les résultats en matière de réactivité apparaissent très satisfaisants

La grande majorité des réclamations concernent des réparations locatives (72 % en 2012), pour lesquelles l'office intervient sur la base d'une prestation facturée au locataire.

L'office fait procéder à ses chargés de clientèle et de secteur à des revues de sécurité semestrielles sur l'ensemble du parc, qui donnent lieu à comptes-rendus pour chaque immeuble et, lorsqu'il y a lieu, à interventions, traitées comme une réclamation locative.

Le livret du locataire remis à l'occasion de la signature du bail est de bonne qualité.

La visite de patrimoine a permis de constater le niveau satisfaisant de l'état de propreté des parties communes, et le maintien en bon état d'usage des immeubles, dans un contexte où quelques cages d'escalier mériteraient des travaux d'embellissement (Petites Salles, Cité Lefort, St-Léonard).

Le conseil de concertation locative se réunit environ deux fois par an, principalement sur les sujets des augmentations de loyer et de la régularisation des charges, et occasionnellement sur la programmation de travaux d'entretien.

⁷ Moins de 700 € mensuels entre 1999 et 2012 et moins de 350 € depuis (suppression de la quote-part de PGE).

⁸ Redevance mensuelle estimée à 4 200 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Guingamp Habitat loge une population aux ressources très modestes dans des conditions de loyers et de service rendu conformes à sa mission sociale. L'office devra s'attacher à adapter son processus d'attribution et à corriger les quelques anomalies de gestion relevées.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'office se caractérise, au 1^{er} janvier 2013, par un âge moyen de 32 ans.

La démolition de 281 logements en 2009 et 2012 (cf. infra) et la reconstruction progressive de nouveaux logements ont permis un renouvellement important du parc, dont désormais à peine 25 % a été construit antérieurement à 1970. La localisation du parc est encore très concentrée sur Guingamp. Les nouvelles constructions qui se situent désormais à 30 % dans les autres communes de l'agglomération vont progressivement équilibrer la répartition spatiale du parc de l'organisme.

Le patrimoine de Guingamp Habitat est constitué à plus de 80 % de logements collectifs dans des unités d'habitat de petite taille ou de taille moyenne, qui ne dépassent jamais 80 logements, à l'exception des sites de Saint-Léonard (279 logements répartis en 15 bâtiments), Manoir 2 et Petit Lourdes. Le nombre de logements individuels est réparti à parts égales entre Guingamp et l'ensemble des autres communes.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'office a élaboré un plan stratégique de patrimoine pour la période 2009-2019, approuvé par le conseil d'administration du 18 janvier 2010.

Le diagnostic du patrimoine se fonde sur une approche croisée entre le positionnement des ensembles immobiliers dans le marché local de l'habitat, leur attractivité, leur qualité technique, les caractéristiques sociales de leur peuplement et leur potentiel économique.

Il se prolonge par la détermination d'une orientation générale d'intervention pour chaque ensemble immobilier avec le cas échéant des actions spécifiques à mener, cohérentes avec les moyens financiers et humains de l'office pour chacun des périodes 2009-2013 et 2014-2019.

Les besoins d'amélioration du parc sont conséquents et concernent près des trois quarts des logements, qui nécessiteraient des interventions à terme (investissement et/ou réhabilitation). Seul 18 % du parc pourrait être considéré comme relevant d'une gestion avec un niveau de maintenance courante. Le plan présente un caractère opérationnel limité, en ne définissant pas de manière précise la nature et le volume des interventions nécessaires par ensemble immobilier.

Le plan pointait la résidence Manoir 2 (137 logements) - réhabilitée et résidentialisée depuis dans le cadre du PRU - et les immeubles du site Saint-Léonard (279 logements) comme en situation peu favorable en termes de qualité urbaine et technique, ainsi que la nécessité d'une restructuration lourde pour la cité Lefort (84 logements) - engagée mais non encore achevée.

Un des enjeux réside donc aujourd'hui pour l'office dans le traitement du site de Saint-Léonard.

Le programme de réhabilitation prévoit fin 2013 une première tranche d'intervention dans les logements (électricité, sanitaires, revêtements de sol, robinetterie, VMC) de 12 bâtiments (219 logements) et une opération de résidentialisation avec l'amélioration des abords et le traitement de la voirie. Il est ensuite envisagé plusieurs degrés de traitement pour les trois autres bâtiments suivant l'impact de la première tranche sur la requalification de la cité (de la restructuration lourde à une réhabilitation standard). L'option de la démolition de deux bâtiments (40 logements) est également étudiée. L'approche de l'office paraît pragmatique, sans préjuger des éventuelles difficultés de financement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La rénovation thermique constitue une problématique pour environ 8 % du parc (108 logements), qui est classé dans les catégories de performance E, F et G, concernées par les engagements pris par le mouvement HLM dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. 38 logements ont déjà fait l'objet d'interventions en matière de travaux et/ou de changement d'équipements ; le reste étant programmé sur la période 2014-2016.

L'office a sciemment décidé de ne pas s'engager dans un programme de vente de ses logements, compte tenu de la structure de son parc essentiellement collectif et du peu d'offre locative sociale hors Guingamp pour les logements individuels ; ce qui paraît adapté au cas particulier de l'office.

Enfin, dans sa convention d'utilité sociale, l'office a retenu un rythme de développement de 30 logements par an, en plus de la reconstitution de l'offre dans le cadre du PRU ; en cohérence avec les objectifs affichés dans le PLH de Guingamp Communauté pour la période 2010-2015.

Compte tenu du plan de charge actuel de l'office, orienté quasi-exclusivement en matière de développement vers l'achèvement du programme de reconstruction du PRU, l'OPH Guingamp Habitat n'aura pas la capacité à tenir ce niveau d'engagement avant 2016 (en juin 2013, trois opérations de 18 logements en tout sont prévues à terme dans le cadre du PLH sur les 125 logements envisagés au total). Alors que tous les relogements sont achevés, près de la moitié de l'offre portée par la PRU (158 logements livrés ou à produire entre 2012 et 2015) va néanmoins constituer une offre nouvelle mise sur le marché de nature à satisfaire l'ensemble des besoins estimés.

En effet, dans un marché qui présente des signes de fragilité (la vacance dans le parc social demeure un risque latent), une appréciation renouvelée de la situation du marché local de l'habitat, à l'issue de la conduite du PRU, apparaît nécessaire pour l'office, et doit l'inciter à la prudence dans ses projets de développement.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'OPH a livré 135 logements sur la période 2008-2012, dont 128 au titre du programme de reconstruction du PRU. Compte tenu de la démolition de 281 logements, le solde de logements en propriété au 31/12/2012 sur la même période est de moins 146 logements :

	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Constructions neuves – logements familiaux	38	4	54	27	5	128
Acquisitions-améliorations	1			2		3
Restructurations				4		4
Démolitions		- 81			- 200	- 281
Solde	+ 39	- 77	+54	+33	-195	-146
Nombre de logements familiaux au 31/12	1 379	1 302	1 356	1 389	1 194	

Par ailleurs, l'office a également livré une extension au logement-foyer Kersalic de Guingamp et construit une résidence sociale à Plouisy en 2011 pour un total de 40 équivalents-logements.

Au 1^{er} janvier 2013, la reconstruction s'est répartie à parts quasiment égales sur le site du PRU, dans les autres quartiers de Guingamp et dans les communes limitrophes.

L'état d'avancement des projets en cours permet de planifier une programmation des mises en service sur la période 2013-2015 correspondant à l'achèvement du programme de rénovation urbaine :

	2013	2014	2015	Total
Constructions neuves – logements familiaux – au titre du PRU	22	99	32	153
Constructions neuves au titre du « PLH »		14		14
Acquisitions-améliorations	4			4
Démolitions		- 42		- 42
Solde	+ 26	+ 71	+ 32	+ 129
Nombre de logements familiaux au 31/12	1 220	1 291	1 323	

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au titre de la convention conclue avec l'ANRU, sont prévus en 2014 la démolition du FJT du quartier du Roudourou et la construction d'un nouvel établissement dans le cadre de la création d'un pôle jeunesse, sous maîtrise d'ouvrage de Guingamp Communauté. En outre, la mise en service d'un foyer de six logements est également programmée en 2014.

4.3.2 Fonction de maîtrise d'ouvrage

Les programmes de construction se développent sur les réserves foncières cédées par les communes de l'EPCI ou, pour Guingamp, dans le cadre du protocole foncier relatif aux échanges et cessions de terrains conclu avec la Ville sous l'égide de l'ANRU.

Au global, les opérations livrées sur la période 2008-2012 sont financées sur emprunt à 64 %, avec un apport en subventions de 35 %. Ce niveau très élevé d'aide, lié notamment aux politiques de soutien de l'Etat, des collectivités territoriales et du secteur du 1 % logement au titre de la contractualisation avec l'ANRU (cf. infra), permet à l'office de limiter le recours à ses fonds propres à un niveau extrêmement bas, à hauteur de 1 % au global sur la période.

Les conditions d'équilibre d'une opération sont appréciées par défaut sur la base d'un solde de trésorerie positif durant la période de remboursement du prêt principal, les données financières (frais de gestion, coût d'entretien, TFPB) et les hypothèses formulées en termes de vacance et d'impayés étant calées sur les prescriptions de la note technique de la DHUP en date du 28 décembre 2011.

Le prix de revient définitif moyen des opérations livrées de 2008 à 2012 s'établit à 1 503 €/m² de surface habitable, l'office se fixant comme référence un coût maximum de construction à 1 200 €/m². Le coût prévisionnel moyen des opérations en développement ou en projet se situe au même niveau. Le coût de construction représente en moyenne 81 % du prix total, la charge foncière 9 % et les honoraires 10 %.

L'examen des conditions de réalisation de cinq opérations diverses dans leur nature (construction de 32 logements collectifs - Les jardins du Trieux à Guingamp, construction de 5 logements individuels à Grâces - Paul le Bolu, 1 acquisition-amélioration d'un logement route de Corlay à Guingamp, une réhabilitation de 99 logements - Manoir 2 et démolition de 81 logements - Manoir 1) a montré la bonne maîtrise des coûts et des délais en phase administrative et en phase chantier, ainsi que la conformité aux règles de la commande publique applicables en matière de marchés de travaux. Les procès-verbaux des commissions relatives à l'analyse des offres pour les marchés de travaux, utilisées comme rapports de présentation des marchés, sont complets et bien étayés.

L'office a opté pour conserver sa soumission au régime du code des marchés publics.

De manière générale, les procédures administratives sont bien maîtrisées.

La Mission relève néanmoins quelques anomalies :

- pour les deux opérations de construction, une signature de l'acte d'acquisition des terrains d'assiette bien trop tardive : dans un cas, juste avant l'achèvement des travaux et dans le second après celui-ci. L'office devrait être en mesure de s'assurer qu'il est propriétaire du foncier avant le démarrage des travaux ;
- pour les marchés de travaux et lorsque les lots n'ont pu être attribués à l'issue d'une première consultation, l'office doit être en mesure de justifier le choix des entreprises sélectionnées et de préciser les conditions de déroulement des négociations ; ce qui n'est pas toujours le cas ;
- pour l'opération Manoir - 12 collectifs, l'absence de souscription de l'assurance « dommage ouvrage ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 : Les conditions de dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre de trois opérations analysées n'ont pas respecté les règles de la commande publique.

Si les avis d'appel public à concurrence pour des missions de maîtrise d'œuvre ont pu être fournis pour les deux opérations de construction susmentionnées, l'office n'a pas été en mesure de justifier ni d'une analyse des offres remises ni des motifs qui ont guidé le choix du candidat retenu.

Quant à la maîtrise d'œuvre des opérations de démolition, Guingamp Habitat n'a pu apporter la preuve de l'existence d'une procédure de publicité ni de mise en concurrence.

Bien que le montant des trois prestations correspondantes se situe sous le seuil d'assujettissement aux procédures formalisées, ces manquements constituent une irrégularité.

La construction de 12 logements - 16 rue du Manoir à Guingamp, démarrée en janvier 2011, a connu de nombreux désordres au stade de la réalisation du gros œuvre, qui ont conduit l'office à arrêter le chantier en décembre 2011 et à assigner les différents intervenants concernés en justice.

Le rapport de l'expert mandaté par le Tribunal administratif, en date du 17 décembre 2012, établit clairement les responsabilités en répartissant la valorisation du préjudice subi par l'office entre l'architecte, le bureau de contrôle, le cabinet en charge de la mission « organisation, pilotage et coordination » du chantier et l'entreprise de gros œuvre, cette dernière étant par ailleurs placée en situation de liquidation judiciaire. Guingamp Habitat a pris le risque de s'engager dans une démarche de démolition de l'ouvrage édifié et de reconstruction sur la base du même projet, sans qu'une décision de justice ne soit intervenue.

Obs 8 : L'OPH intervient à titre gratuit pour le compte de sa collectivité de rattachement dans le cadre de la construction du pôle jeunesse communautaire.

L'office assure la maîtrise d'ouvrage déléguée de la construction de la partie animation du nouveau pôle jeunesse (cf. infra 5.1) pour le compte de Guingamp Communauté, par convention de mandat. Celle-ci signée le 21 décembre 2010 prévoit que la prestation correspondante est assurée sans rémunération.

Si la conduite d'opération d'ensemble entre bien dans l'objet social de l'office et présente du sens (l'office construit et sera propriétaire du FJT, partie intégrante du pôle), il appartenait à l'office d'être soucieux de la préservation de ses intérêts en valorisant sa mission. Suivant les tarifs habituellement constatés, la prestation peut être estimée à environ 70 000 € (sur la base d'un montant de travaux d'un peu plus d'1,3 M€ HT).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Politique générale

Obs 9 : Le plan de travaux d'entretien de l'OPH n'intègre pas suffisamment la détermination des besoins réels du parc, et reste contraint par la seule logique budgétaire. Or le parc vieillissant de l'office impose la définition d'une politique de maintenance, identifiant des priorités d'interventions et d'actions et les moyens financiers nécessaires.

L'office bâtit son programme de travaux d'entretien et de maintenance sur la base d'un plan de travaux calé sur les besoins du patrimoine, apprécié au travers des cycles d'interventions théoriques programmés.

Dans le cadre de l'élaboration du budget de l'organisme, un plan pluriannuel de travaux de rénovation et de maintenance est conçu à partir de la confrontation de ces données, des constats de terrain et d'une enveloppe financière prédéterminée et limitative, en vue d'assurer l'équilibre budgétaire.

La faiblesse de cette démarche réside dans l'absence de mise en relation directe entre les besoins théoriques et l'état réel du parc, susceptibles d'ajuster au plus près les besoins de travaux. Faute de quoi, il est difficile d'estimer le véritable niveau de maintenance pratiqué au regard de ce que nécessite le patrimoine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 7 :

Aujourd'hui, les marchés de maîtrise d'œuvre font l'objet d'une procédure respectant les règles de la commande publique avec une mise en concurrence formalisée d'un minimum de trois candidats par opération.

Dont acte.

Obs n° 8 :

Depuis 2008 et son rattachement à l'EPCI de Guingamp Communauté, Guingamp Habitat a développé des liens privilégiés dans le cadre de la politique local de l'habitat. Le dossier du pôle jeunesse est un dossier pleinement partagé et un responsable de service de Guingamp Communauté participe activement au suivi de ce dossier (présence aux rendez-vous de chantier, animation de réunions avec les partenaires, études de mutualisations...). C'est pourquoi, il n'a pas été prévu de valoriser la maîtrise d'ouvrage de Guingamp Habitat pour le compte de Guingamp Communauté.

L'office ne répond pas à la question posée.

L'OPH ne conteste pas que son intervention dans l'opération constitue une prestation ; à ce titre, elle devrait faire l'objet d'une valorisation.

Obs n° 9 :

Le plan d'entretien sera consolidé dès 2014, avec le suivi des montants des reports de travaux effectués chaque année, afin d'estimer le coût des travaux reportés nécessaire au bon entretien du parc. Cette consolidation ne posera pas de difficultés particulières, du fait de la bonne connaissance du parc par les services.

La Mission prend note des intentions affichées et rappelle la nécessité pour l'office d'engager une démarche plus structurée de définition de son plan d'entretien.

La fin à terme de la mobilisation autour de l'opération de renouvellement urbain ouvrira une période, qu'il serait souhaitable de mettre à profit pour dégager une stratégie précise en matière de maintenance du parc (au-delà des grandes orientations du PSP) et de valoriser les ressources nécessaires pour sa mise en oeuvre.

Les dépenses de gros entretien représentent sur les cinq dernières années environ 300 000 € par an, dont un peu plus de 60 % est réalisé à l'occasion de la relocation des logements. Maintenu jusqu'en 2005, la provision pour gros entretien a été intégralement reprise sur l'exercice 2006. Les charges relevant de cette catégorie de dépenses sont dorénavant intégralement supportées par l'exercice concerné.

L'effort financier sur l'entretien courant s'élève sur la dernière période à environ 320 000 € par an, portant ainsi l'effort de maintenance immobilière (hors investissements) à 620 000 € par an, soit en moyenne sur la période 473 € par logement et par an.

Les dépenses cumulées de maintenance (hors investissements) se situent au niveau du 3^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro » ; ce qui place l'office dans une situation vraisemblable de léger retard d'entretien de son parc.

4.4.2 Gestion de l'entretien et de l'exploitation du patrimoine

En matière d'entretien courant, l'organisme dispose d'une régie ouvrière d'une employée d'immeuble polyvalente, et de cinq agents (dont un emploi d'avenir) qui interviennent, suivant leur nature, en réparations ou en diagnostic, suite aux réclamations techniques des locataires, et dans les parties communes des immeubles.

Les contrats d'entretien et d'exploitation du parc ont fait l'objet d'une mise en concurrence récente, à l'exception des ascenseurs (cf. infra). Les dossiers sont bien montés et l'analyse des offres remises clairement étayée. Les interventions techniques sur le parc sont couvertes par des marchés à bons de commande d'une durée annuelle. Le recours à l'association « La Maison de l'Argoat » pour des prestations de peinture, dans le cadre de chantiers d'insertion (25 000 € par an, soit 30 % du volume d'affaires confiée par l'office en matière de travaux de peinture et de pose de revêtements de sols), s'effectue sans qu'un cadre d'intervention ne soit formalisé (volume d'affaires, coût horaire). Compte tenu du montant de prestation générée, il convient de régulariser la situation.

Si la gestion administrative et technique des interventions sur le parc, que ce soit en régie et par recours à des prestations externes, est en général bien suivie, la Mission a relevé des carences notables sur des processus relatifs à la sécurité des personnes, qui appellent correction immédiate.

Obs 10 : Le suivi d'exécution des contrats d'entretien des appareils à gaz et des ascenseurs n'est pas satisfaisant.

Pour l'entretien des chaudières individuelles à gaz, les services de l'office ne procèdent pas à un pointage systématique de tous les bons d'intervention et ne sont donc pas en mesure de garantir la réalité des prestations.

Au-delà de l'aspect financier, le suivi de la bonne exécution des prestations est fondamental lorsqu'il s'agit de la révision annuelle des appareils à gaz, imposée par la réglementation par mesure de sécurité. En effet, dans ce cas, l'organisme se substitue de fait au locataire dans ses obligations, et par conséquent, engage sa responsabilité en cas d'atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il se doit donc de repérer les logements dont les équipements n'ont pas été révisés dans l'année (principalement du fait du locataire) et surtout ceux restés sans entretien depuis plusieurs années et engager tous les moyens existants pour obliger le locataire soit à laisser intervenir le prestataire désigné, soit à attester de la révision effective par un autre professionnel. Le compte rendu d'activité du prestataire au titre de l'année 2012 fait apparaître 65 logements où la visite d'entretien n'a pu être réalisée sur 230 logements potentiels.

Par ailleurs, les contrats d'entretien de deux des quatre ascenseurs (résidence étudiante de l'UCO et ensemble immobilier Bizos) que gère l'office sont arrivés à expiration depuis de

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 10 :**

La procédure de contrôle du contrat d'entretien des appareils à gaz a été réactivée dès ce mois de juillet 2013. Les locataires (125) non visités au 15 juillet ont reçu un courrier de rappel le 05 septembre et, à ce jour, 27 appareils non pas été contrôlés. Un courrier en recommandé sera adressé début novembre après cette première campagne, la société titulaire du contrat s'est engagée à nous fournir mensuellement un état des logements non visités.

L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé le 11 juillet 2013. Suite au contrôle, les travaux de mise en conformité ont été réalisés. Les contrats d'ascenseurs ont fait l'objet d'une nouvelle consultation le 17 septembre 2013, avec une notification du nouveau contrat prévue en novembre 2013.

Les réponses ont été apportées dans des délais rapides et sont satisfaisantes.

nombreux mois à l'époque du contrôle. Les prestataires initiaux continuent donc d'intervenir sans aucune base juridique.

Obs 11 : L'office n'a pas fait procéder à certains éléments de diagnostic technique obligatoire relatifs à la sécurité des personnes.

Si l'office a satisfait à ses obligations réglementaires en matière d'entretien et de mise aux normes de son parc d'ascenseur, l'appareil de la résidence étudiante de l'UCO n'a pas fait l'objet d'un contrôle technique prévu par les dispositions de l'article R. 125-2-4 du CCH.

Par ailleurs, les diagnostics relatifs aux constats de risque d'exposition au plomb (CREP) n'ont pas été réalisés. L'article L. 1334-7 du code de la santé publique rend pourtant obligatoire à compter du 12 août 2008 l'annexion du CREP (pour la partie privative) à tout nouveau contrat de location de logements construits avant le 1^{er} janvier 1949. Sur la base des informations du fichier patrimoine de l'organisme, trois logements place Aristide Briand et treize logements rue du 48^{ème} R.I. à Guingamp sont potentiellement concernés par cette obligation.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Guingamp Habitat a montré sa capacité à s'engager résolument dans un projet ambitieux de renouvellement de son parc, qu'il faudra néanmoins mener à terme.

La politique de maintenance dans sa définition et dans son suivi devra être consolidée.

Par ailleurs, l'organisme se doit impérativement de remédier aux carences relevées dans les processus relatifs à la sécurité des personnes.

5. RENOVATION URBAINE

5.1 NATURE DU VOLET HABITAT DE LA RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DU ROUDOUROU-GOURLAND

Une convention partenariale a été signée avec l'ANRU le 4 novembre 2008 en vue du renouvellement urbain du quartier du Roudourou-Gourland.

Le programme comprenait initialement, pour ce qui concerne l'OPH, la démolition de 281 logements et d'un FJT de 20 équivalents-logements, ainsi que la réhabilitation et la résidentialisation d'un ensemble immobilier de 137 logements (Manoir 2). La reconstitution de l'offre de logements familiaux (identique en volume aux démolitions) s'établissait pour moitié sur site et pour l'autre moitié à parts quasi-égales entre les autres quartiers de Guingamp et les communes de Guingamp Communauté. En outre, la construction de 28 logements en accession à la propriété (dont 15 en « accession sociale ») est envisagée.

La Ville de Guingamp accompagne le volet habitat du programme avec la reprise des aménagements et des espaces publics du quartier. Guingamp Communauté assure la maîtrise d'ouvrage d'un « pôle jeunesse » qui regroupera un nouveau FJT et un ensemble de services (accueil associatif, point « information jeunesse », locaux musicaux).

Le programme a connu dans le temps quelques ajustements en termes de nature d'interventions et de nombre de logements impactés, en lien avec un redéploiement d'économies réalisé sur certains projets. Ainsi, il a été décidé d'inclure, dans le périmètre de la démolition, le bâtiment « Les charmes » de 42 logements initialement prévu en réhabilitation ; ce qui porte à 99 logements le programme de requalification de logements (compte tenu, par ailleurs, de la restructuration de 4 T5 en 8 T2 au sein du bâtiment « les Erables ») et à 343 le nombre de logements à démolir. L'avenant 4 à la convention ANRU, signé le 30 avril 2013, entérine le principe d'une reconstruction de 24 logements pour les 42 démolis, l'offre reconstituée s'établissant ainsi à 325 logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 11 :

Les diagnostics ont été engagés dès le mois de juillet, 30 % des logements concernés ont été visités, les 34 logements restants le seront avant la fin de l'année 2013.

Il est pris bonne note des actions engagées et à venir.

5.2 ETAT D'AVANCEMENT DU VOLET HABITAT DE LA RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DU ROUDOUROU-GOURLAND

Au 1^{er} juillet 2013, les opérations de démolition sont bien avancées ; l'intervention sur les 62 logements restants étant programmée en 2014, terminant ainsi le programme.

La réhabilitation - résidentialisation de l'ensemble immobilier Manoir 2 (hors bâtiment des Charmes) de 99 logements s'est achevée en 2012.

Le programme de reconstruction est quasiment à mi-parcours. Un nombre important de livraisons de logements (99 au total) est prévu en 2014. Une part prépondérante (environ les deux tiers) se situe sur le site même du quartier :

Nombre de logements	Au 01/07/ 2013	2013-2015	Total
Démolitions :			
Logements familiaux	281	42	323
FJT		20	20
Sous-total :			343
Reconstitution de l'offre :			
Opérations livrées en 2005 et 2006	14		14
Sur site	40	95	135
A Guingamp hors site	49	15	64
Communes de Guingamp Communauté	51	31	82
FJT		30	30
Sous-total :	154	171	325

En matière de diversification de l'offre de logements, les ambitions initiales ne se sont pas encore concrétisées. Sur les 12 logements en accession sociale initiés par la SCP Armor Habitat, seuls trois sont réservés et deux sont acquis en VEFA par l'office. L'édification du programme dans son ensemble est néanmoins en cours à l'époque du contrôle, malgré les difficultés de commercialisation.

L'opération de relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement s'est déroulée dans des conditions globalement satisfaisantes. Elle a été assurée en régie par les services de l'office, sous la supervision d'un comité partenarial.

Au démarrage de l'opération, les ensembles immobiliers concernés par la démolition (281 logements) connaissaient une vacance importante (105 logements). Le relogement portait donc sur 176 ménages. 57 départs spontanés ont été enregistrés, pour porter à 119 ménages le nombre de relogements organisés, qui s'est échelonné de décembre 2005 à novembre 2011.

Les opérations de relogements se sont donc achevés, alors qu'il restait encore plus de 55 % (134 logements) du programme de reconstitution de l'offre à mettre en service.

Ce constat plaide pour limiter très fortement le développement de l'offre hors programme ANRU, compte tenu du nombre important de logements qui vont se retrouver sur le marché en 2014 et 2015, et qui sont de fait pleinement assimilables à des l'offre nouvelle. La commercialisation des nouveaux programmes dans le quartier concerné par le PRU, et notamment de l'immeuble de 35 logements collectifs dans le secteur de Gourland, constituera un véritable test, dont il faudra tirer les enseignements.

L'ancienneté des occupants à reloger était relativement élevée : 85 % connaissait plus de cinq ans de présence dans leur logement (55 % relevait d'une occupation supérieure à dix ans). 55 % étaient des personnes seules et 28 % des retraités. Sur les 119 locataires à reloger, 32 ménages (soit 29 %) ont été relogés sur site, 67 hors site à Guingamp (61 %) et 11 dans les autres communes de Guingamp Communauté (10 %). 57 ménages, soit un peu plus de la moitié des locataires, ont été relogés dans un logement neuf ou livré depuis moins de cinq ans.

Les conditions économiques de la location indiquent une évolution significative du « reste à charge » moyen des locataires avant et après relogement. En effet, en moyenne, le montant de la quittance (loyers et charges) - déduction faite de l'APL - a augmenté de l'ordre de 20 % (125 € pour 104 €). L'analyse des taux d'effort que représente le paiement du loyer et des charges pour

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

les ménages avant démolition et après relogement révèle une relative stabilité pour 54 % des ménages, une diminution pour 12 % d'entre eux et une augmentation pour 34 %. Les écarts constatés ont donc été, malgré tout, relativement contenus.

Que ce soit en matière d'interventions techniques ou de conduite d'opération de relogements, l'office a montré pour l'instant sa capacité à mener à bien ses engagements.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Lors de sa transformation en OPH, l'office a souhaité demeurer sous le régime de la comptabilité publique. Les services n'ont pas été en mesure de fournir l'éventuelle charte de partenariat signée avec le Trésor public, document qui définirait les responsabilités respectives des deux acteurs et optimiserait les actions respectives de l'ordonnateur et du comptable sur le quittance, le recouvrement, la gestion de la trésorerie ou le partage d'informations.

Si les relations inter-personnelles entre agents sont satisfaisantes, force est de constater que les missions exercées par le comptable public sont réduites, voire inexistantes, notamment dans le domaine du conseil. L'intérêt du maintien de ce régime comptable est donc plutôt fondé sur des raisons économiques⁹ et sur le bénéfice indirect des privilèges du Trésor public en matière de recouvrement.

Le service comptable (ordonnateur) est placé sous l'autorité de Mme Gaëlle Pastol, qui occupe également les fonctions de directrice adjointe. Il est confronté aux limites inhérentes aux petites structures imposant, notamment, une obligation de polyvalence.

Dans les faits, l'organisation mise en place par l'office garantit le respect des obligations comptables. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés. Le rapport financier annuel est rédigé dans un souci didactique qui doit être souligné.

Obs 12 : Le compte de gestion 2012 présente un écart significatif avec le compte de résultat arrêté par le conseil d'administration.

Au-delà de quelques erreurs mineures relevées dans la tenue des comptes, le contrôle a été l'occasion de révéler une anomalie significative dans la comptabilisation des subventions notifiées par l'ANRU au cours de l'exercice 2012 : les acomptes déjà enregistrés au titre des pertes d'autofinancement n'ont pas été déduits du décompte définitif, entraînant une majoration du c/778 et donc du résultat comptable de 412 k€. L'erreur ayant été décelée avant l'arrêt des comptes, le service comptable de l'ordonnateur a pu apporter le correctif nécessaire aux c/778 et c/441. Le conseil d'administration du 25 juin 2013 a donc arrêté les comptes 2012 sur la base d'un bénéfice comptable de 198 963 €. Or le comptable public, prévenu par la direction de l'office le 10 juin 2013, a considéré que le compte financier qui venait d'être transmis à l'organisme était définitivement validé et qu'aucun correctif ne pouvait être apporté aux comptes 2012. Le compte de résultat 2012 arrêté par l'office et le compte de gestion 2012 validé par le comptable présentent donc un écart de 412 350,79 € sur le montant du bénéfice comptable de l'exercice. Cette anomalie devra être corrigée en balance d'entrée 2013.

6.1.1 Politique d'amortissement des immobilisations locatives

En 2005, la fragilité de la situation financière de l'office, ainsi que les options précédemment retenues en matière d'amortissement des immobilisations locatives¹⁰ ont contraint l'établissement

⁹ Ecart entre les indemnités de conseils et d'assistance versées au Trésor public et les honoraires d'un commissaire aux comptes.

¹⁰ Depuis 1997 : plan d'amortissement progressif par palier sur une durée de 40 ans pour les constructions et sur 20 ans pour les travaux d'amélioration.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 12 :

Cette anomalie n'a pu être régularisée par la trésorerie pour des problèmes de paramétrage informatique. La Trésorière Principale nous a confirmé la régularisation de cette écriture avant la fin de l'année 2013.

La Mission prend note de cet engagement de la Trésorerie ; la régularisation de cette anomalie devait être effectuée en balance d'entrée du bilan 2013.

à opter, lors de la mise en œuvre de la réforme comptable, pour un plan d'amortissement des huit composants calé au maximum des durées réglementaires¹¹.

Cette option peut paraître imprudente au regard des caractéristiques technico-commerciales d'une partie du parc locatif de l'office. La dotation complémentaire annuelle, qui serait nécessaire pour ramener les plans d'amortissements aux durées-pivot, a été estimée à 164 k€.

D'autre part, le contrôle a révélé une anomalie dans le plan d'amortissement d'un programme de 122 logements acquis à la SEMI¹². Mis en service entre 1967 et 1969, les quatre bâtiments de ce programme ont été rachetés par l'office en 1994 et immobilisés dans les mêmes conditions qu'un programme neuf. Le plan d'amortissement n'a pas été revu lors de la réforme de 2005, amenant l'expiration de la durée d'utilisation du composant « structure » à la clôture de l'exercice 2054, 86 ans après la mise en service du programme. La démolition prochaine d'un des quatre bâtiments du programme nécessitera la neutralisation d'une valeur nette comptable estimée à près de 600 k€. Cette charge exceptionnelle pourrait néanmoins être étalée sur deux exercices.

En outre, la mise en place de cette réforme n'a pas été l'occasion de retraiter le compte de réhabilitation. Or, les dispositions prévues pour ce compte prévoyaient que les coûts de réhabilitation inscrits avant 2005 devaient être virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués ; les montants maintenus au c/2134 étant limités aux seuls coûts non rattachables (avis n° 2004-11 du CNC).

Les valeurs immobilisées dans ce compte continuent d'être amorties sur 20 ans. A la clôture 2012, la valeur brute du c/2134 approchait les 11M€¹³, pour une valeur nette comptable de près de 2 M€.

L'office devra mettre en place un dispositif adapté pour permettre l'apurement progressif de ce compte.

6.1.2 Evolution des coûts de gestion

(en €)	2008	2009	2010	2011	2012
Frais généraux	386 682	355 371	376 460	324 019	335 526
Charges de personnel (hors régie)	889 767	797 442	863 683	875 513	848 274
Coût de gestion hors entretien courant	1 276 448	1 152 814	1 240 143	1 199 532	1 183 801
<i>Nombre de logements gérés (hors foyers et structures)</i>	<i>1 379</i>	<i>1 302</i>	<i>1 356</i>	<i>1 389</i>	<i>1 194</i>
Ratio coût de gestion au logement géré	926	885	915	864	991

Après neutralisation des consommations et de la charge de personnel des agents de régie¹⁴, réaffectées sur l'effort d'entretien courant, les coûts de gestion sont demeurés stables sur l'ensemble de la période 2008-2012 de l'ordre d'1,2 M€ annuels, avec même un léger fléchissement sur les deux derniers exercices

Les frais généraux, qui concourent à hauteur de 30 % dans la composition de ce coût, ont baissé de 12 % sur les cinq derniers exercices. Ce constat, très inhabituel, est caractéristique de la grande rigueur de gestion relevée lors du contrôle.

Les charges de personnel sont elles-mêmes stabilisées autour de 850 k€ annuels, pour un effectif de l'ordre de 28 agents. En 2011, l'effectif rapporté au millier de logements était précisément au niveau de la médiane des OPH¹⁵, avec toutefois une sous-représentation de la catégorie des personnels classés en « agents de maîtrise ». Le surcoût supporté par l'office par la prise en charge résiduelle des personnels en maladie (cf. supra § 2.2.3) a été estimé à près de 66 k€ sur 2012. Réduit de ce montant, le ratio des charges de personnel rapporté au logement géré serait ramené à 655 €, soit au niveau du 3^{ème} décile des OPH de province.

¹¹ 120 % des durées pivot préconisées par le CSTB.

¹² Société d'économie mixte de la Ville de Guingamp.

¹³ Soit près de 25 % du total des immobilisations corporelles de l'office.

¹⁴ De l'ordre de 250 k€ en moyenne annuelle.

¹⁵ 20,1 agents pour 1 000 lgts – source DIS 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Malgré une grande maîtrise des coûts de fonctionnement, la réduction nette du parc de logements familiaux¹⁶ conduit à une dégradation du positionnement des ratios de l'office rapportés au nombre de logements familiaux gérés. Ainsi, la démolition récente de 200 logements familiaux a fait passer le ratio de coût de gestion du 2^{ème} au 4^{ème} décile entre 2011 et 2012.

6.1.3 Estimation des fonds propres disponibles

Le contrôle a été l'occasion d'un travail d'estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2012 et à terminaison des opérations engagées à cette même date¹⁷.

La comparaison des moyens financiers calculés fin 2012 et de leur quote-part immobilisée, pour assurer l'équilibre des opérations, met en évidence un excédent de fonds propres disponibles à la clôture de l'exercice 2012 de 5,6 M€

Réduit des amortissements courus non échus (- 711 k€) et des moyens financiers restant à mobiliser à terminaison des opérations (- 2 620 k€), le potentiel financier à terminaison a été évalué à 2,2 M€.

6.1.4 Structure de la dette financière

Rapportée aux loyers quittancés, l'annuité locative a augmenté de cinq points entre 2008 et 2012 pour atteindre 45 % en fin de période. Malgré un parc relativement ancien¹⁸, ce ratio situe l'office au niveau du 7^{ème} décile des OPH de province. Cette situation peut s'expliquer par la politique traditionnelle de l'organisme, où les fonds propres affectés à l'équilibre des opérations n'ont été que marginaux et où la capacité financière a, jusqu'à présent, empêché toute politique volontariste de remboursement anticipé.

Le capital restant dû au 31 décembre 2012 s'élevait à 30,5 M€. L'encours était entièrement affecté au financement de programmes locatifs (construction, acquisition, travaux).

A cette date, 94 % de la dette locative était indexée au Livret A. Les 6 % restant concernent des emprunts à taux fixes souscrits, pour l'essentiel, dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

A noter que l'office, qui n'a pas contracté d'emprunt complexe ni souscrit de produit de couverture, a bien complété ses états réglementaires 2012 des éléments relatifs à la gestion de la dette des OPH¹⁹.

¹⁶ Solde de - 146 unités entre janvier 2008 et décembre 2012.

¹⁷ Après neutralisation des opérations préliminaires, non présentées en engagement au conseil d'administration et libération pour le calcul « à terminaison » des fonds propres qui en assuraient le portage fin 2012.

¹⁸ Age moyen estimé à 32 ans, après reclassement de l'opération de « Manoir 2 » à son année de construction.

¹⁹ Tels que prévus par la circulaire du 29 janvier 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

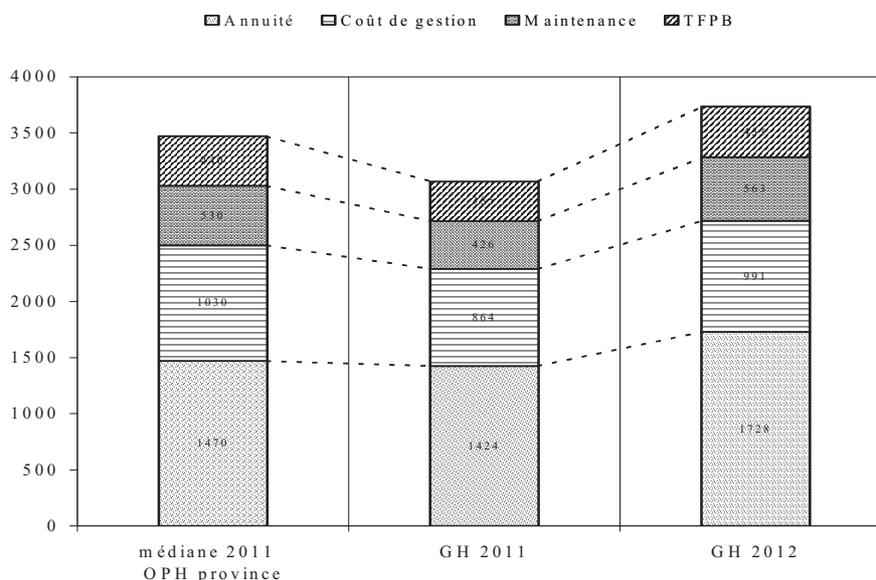
6.2.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	4 307	4 343	4 427	4 476	4 559
Coût de gestion hors entretien	- 1 297	- 1 176	- 1 258	- 1 207	- 1 202
ECNR	- 313	- 342	- 353	- 299	- 303
GE	- 328	- 339	- 292	- 285	- 352
TFPB ²⁰	- 428	- 461	- 349	- 493	- 541
Flux financier	40	26	10	11	18
Flux exceptionnel		182	- 45	- 61	329
Autres produits d'exploitation	107	156	167	143	121
Pertes créances irrécouvrables	- 18	- 65	- 77	- 69	- 66
Intérêts opérations locatives	- 810	- 877	- 802	- 811	- 902
Remboursements d'emprunts locatifs	- 890	- 835	- 989	- 1 167	- 1 162
Autofinancement net²¹	371	612	439	238	499
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8.6 %</i>	<i>14.0 %</i>	<i>9.9 %</i>	<i>5.3 %</i>	<i>10.9 %</i>

L'organisme tire la totalité de ses produits d'exploitation de la seule activité de gestion locative. Le montant des loyers quittancés entre 2008 et 2012 a augmenté de 252 k€ par le seul effet des revalorisations annuelles des loyers ; le parc locatif de l'office ayant été réduit de près de 10 % sur la période.

Jusqu'en 2011, les pertes locatives liées à la vacance, organisée pour l'essentiel dans le cadre du projet de renouvellement urbain, ont pesé de manière très significative sur l'exploitation, représentant jusqu'à 20 % des loyers²². Les démolitions importantes menées au cours de l'année 2012 ont ramené le taux de vacance à un niveau plus habituel ; la vacance commerciale pouvant être estimée fin 2012 à 5 % du parc locatif.

La quittance annuelle moyenne s'élevait en 2012 à 3 469 €, à un niveau proche de la médiane des OPH de province laissant une marge théorique globale sur loyer de l'ordre de 6 %.



²⁰ Charge nette des dégrèvements accordés sur les logements vacants de plus de trois mois et des travaux d'accessibilité handicapés.

²¹ 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).

²² de 2009 à 2011, le coût de la vacance supporté par l'organisme était cinq fois supérieur à la médiane 2011 des OPH (source DIS).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion au logement géré très contenus sur toute la période. Proche du 3^{ème} décile jusqu'en 2011, le ratio est majoré de 139 € sur le dernier exercice du seul fait du retrait du parc géré des 200 logements démolis (cf. supra § 6.1.2) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation qui demeurent cadrées sur la période, dans un budget annuel de l'ordre de 650 k€, l'essentiel des dépenses de gros entretien étant dédié aux travaux réalisés lors des mises en relocation ;
- une charge fiscale liée à la TFPB rapportée au logement géré proche de la médiane des OPH de province, en corrélation avec l'âge moyen du parc locatif (32 ans) ;
- une annuité locative croissante sur les deux derniers exercices, passant de 40 à 45 % des loyers, situant l'organisme au niveau du ratio médian de sa famille ; l'augmentation de la charge relevant du service de la dette est, pour l'essentiel, liée au financement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation/reconstitution de l'offre).

La faiblesse du niveau moyen de la trésorerie nette (de l'ordre de 900 k€) explique la modicité du flux financier qui ne concourt à l'exploitation que de manière très marginale²³.

L'autofinancement net annuel moyen dégagé par la société au cours des cinq derniers exercices approche les 10 %. Le niveau exceptionnel, atteint en 2009, s'explique par l'écart entre les charges exceptionnelles enregistrées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et les subventions enregistrées pour leur couverture (soit quatre points d'autofinancement). De même sur le dernier exercice clos, le résultat exceptionnel enregistré, au titre des opérations de démolitions²⁴, a amélioré l'autofinancement courant de sept points.

(en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Marge brute totale	2 576	2 616	2 815	2 911	2 894
Consommations de tiers	- 1 326	- 1 369	- 1 180	- 1 316	- 1 493
Frais de personnel	- 981	- 886	- 1 007	- 951	- 906
Excédent brut d'exploitation	269	361	626	643	495
Solde provisions d'exploitation	- 72	- 35	- 24	- 48	- 63
Résultat d'exploitation	197	327	604	596	433
Résultat financier	40	26	10	10	18
Résultat exceptionnel	1	145	-56	-63	-252
Résultat de l'exercice	238	498	558	543	199

L'office dégage une marge brute annuelle de l'ordre de 2,8 M€, représentant plus de 60 % de son chiffre d'affaires. Après déduction des consommations de tiers et des frais de personnel, l'excédent brut d'exploitation annuel est réduit au niveau moyen de 500 k€, à un montant très proche du résultat courant.

Le résultat exceptionnel est directement impacté par les charges liées au programme de renouvellement urbain et au rythme des subventions notifiées dans ce cadre. L'exercice 2012 enregistre de surcroît une dotation exceptionnelle de 530 k€ relative à la dépréciation d'une immobilisation en cours (cf. supra § 4.3.2).

²³ Moins de 20 €/an/logement contre 43 € pour la médiane 2011 des OPH.

²⁴ Notification des subventions ANRU – coût technique des démolitions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.2 Analyse de la structure financière

(en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	10 427	13 097	14 056	17 007	18 600
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	22 680	23 1013	23 984	24 126	23 234
Dettes financières	21 636	24 433	27 383	26 826	30 857
Actif immobilisé brut	- 52 297	- 55 625	- 59 672	- 63 631	- 66 889
Fonds de Roulement Net Global²⁵	2 445	4 917	5 752	4 329	5 803
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2012					3 183
Terrain à aménager	9	9	9	9	9
Autres actifs d'exploitation	2 701	4 439	4 133	5 515	6 350
Provisions d'actif circulant	- 351	- 332	- 287	- 276	- 283
Dettes d'exploitation	- 289	- 216	- 316	- 274	- 223
Créances diverses	193	169	954	129	109
Dettes diverses	- 485	- 813	- 525	- 655	- 808
Besoin en FR	1 778	3 254	3 968	4 447	5 154
Trésorerie nette	668	1 663	1 783	- 118	649
<i>Ligne de trésorerie (c/519)</i>				1 160	2 000

La situation nette de l'organisme est majorée de 2 036 k€ entre les bilans d'ouverture 2008 et de clôture 2012, passant de 4,9 M€ à 6,9 M€. Cette croissance est le résultat du cumul des bénéfiques comptables enregistrés sur les cinq exercices.

Le fonds de roulement augmente sur la période 2008-2012 de près de 3,4 M€, par l'effet conjugué de l'autofinancement dégagé par l'exploitation (+1,8 M€) et par l'excédent de trésorerie des investissements (+ 1,5 M€)

A la clôture des comptes 2012, le fonds de roulement dépassait les 5,8 M€, permettant de couvrir 5,7 mois de dépenses. Ce ratio place l'office au niveau confortable du 7^{ème} décile des OPH de province. A terminaison des opérations engagées au 31 décembre de ce dernier exercice, le fonds de roulement se contracterait sensiblement à 3,2 M€ (4^{ème} décile), laissant libre d'affectation 2,2 M€ de fonds propres (cf. supra § 6.1.3).

Le programme de renouvellement urbain impacte de manière importante le bas de bilan de l'organisme sur toute la période. Le besoin en fonds de roulement est quasiment multiplié par trois sur la période, passant d'1,8 M€ à 5,2 M€. Les subventions d'investissement notifiées mais restant à encaisser (c/441) expliquaient quasiment à elles seules le montant du besoin en fonds de roulement fin 2008. Fin 2012, les créances d'exploitation dépassaient les 6,6 M€, dont 3,3 M€ de subventions attendues et 1 M€ de crédit de TVA. Sur ce dernier point, les délais moyens de remboursement par l'administration fiscale devraient pouvoir être raccourcis.

Cette situation atypique a conduit, depuis 2011, à l'assèchement de la trésorerie nette de l'office et à la nécessité pour ce dernier de recourir à l'ouverture d'une ligne de trésorerie. Cette dernière, contractée, après consultation, auprès de la Caisse d'Epargne était plafonnée, fin 2012, à 2 M€ et indexée sur l'Euribor 1 semaine (+ 1,05 % de marge).

6.3 PREVISIONNELLE FINANCIERE 2013-2017

La directrice adjointe de l'office a réalisé, au cours de l'été 2013, pour les besoins du contrôle, une projection financière basée sur les comptes 2012 de l'office. La simulation prend en compte les prévisions actualisées de réalisation du budget 2013 et projette les résultats prévisionnels de l'organisme sur la période 2014-2018.

²⁵ 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

Elle s'appuie sur des hypothèses d'actualisation macro-économiques prudentes et cohérentes avec celles préconisées par la CGLLS²⁶ et table sur une réduction progressive de la vacance locative, stabilisée en fin de programme ANRU à 3 % du parc. L'indice d'actualisation des loyers a été arrêté à + 2 %.

La simulation est calée sur la poursuite rigoureuse de la maîtrise des coûts de gestion (masse salariale et frais généraux) et un effort de maintenance globale (hors opérations de réhabilitation) de 780 k€, dont 150 k€ au titre du renouvellement des composants²⁷.

Au-delà de la projection de l'activité courante, la simulation intègre :

- la réhabilitation du quartier de St-Léonard sur les exercices 2014 et 2015 (1,8 M€ financés 85 % emprunts et 15 % fonds propres) et celle de l'ensemble du programme des Petites Salles (470 k€ en 2014 avec le même plan de financement) ;
- la démolition en 2014 des 42 logements du programme « Les Charmes » menée dans le cadre du PRU et courant 2016, des bâtiments L et M du programme de St-Léonard financée sur fonds propres (320 k€) ;
- la mise en service des opérations nouvelles identifiées sur la période 2013 - 2015 (171 logements familiaux²⁸ et 30 logements en FJT) ;
- puis, à partir de 2016, celle de 20 logements familiaux sur des programmes non identifiés en livraison annuelle.

Ces objectifs sont cohérents avec les orientations du plan stratégique de patrimoine et les engagements inscrits dans le projet de convention d'utilité sociale.

(en k€)	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers logements familiaux	4 912	5 315	5 409	5 553	5 699
Autres loyers	710	726	741	756	771
Produits des autres activités	146	126	107	107	108
Produits financiers	10	10	10	10	10
Pertes sur logements vacants	- 349	- 176	- 154	- 159	- 160
Produits courants	5 429	6 001	6 112	6 267	6 427
Coût de gestion hors entretien	- 1 244	- 1 249	- 1 273	- 1 266	- 1 259
Autres charges de gestion	- 68	- 41	- 38	- 38	- 38
ECNR	- 337	- 343	- 350	- 349	- 363
GE	- 306	- 312	- 318	- 325	- 331
TFPB	- 577	- 561	- 578	- 570	- 587
Pertes sur créances irrécouvrables	- 53	- 59	- 60	- 62	- 63
Annuités des emprunts locatifs	- 2 521	- 2 779	- 2 967	- 2 979	- 3 035
Autofinancement courant	323	657	527	679	751
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>6.1 %</i>	<i>11.2 %</i>	<i>8.8 %</i>	<i>11.0 %</i>	<i>11.9 %</i>

- les coûts de gestion fléchiraient régulièrement pour atteindre en fin de période 938 €/logement géré ;
- l'annuité locative serait stabilisée à près de 54 % des loyers ;
- l'autofinancement dégagé atteindrait un niveau moyen proche de 10 % des loyers quittancés.

Le potentiel financier se dégrade légèrement pour atteindre un point bas fin 2016, après la prise en charge des coûts de démolition de deux bâtiments sur le secteur de St-Léonard. Il se reconstitue progressivement par la suite pour retrouver courant 2020 son niveau de fin 2013.

²⁶ Comité des aides du 31 janvier 2013.

²⁷ Autofinancé sur fonds propres.

²⁸ Dont 153 en renouvellement de l'offre dans le cadre de l'ANRU et 18 logements en offre nouvelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La déqualification d'une part substantielle de son patrimoine locatif et l'installation d'une vacance commerciale importante ont fragilisé la situation financière de l'office et nécessité la mise en œuvre d'un plan de renouvellement urbain ambitieux à l'échelle de l'établissement. Les opérations de démolition et de requalification menées sur le parc ont impacté favorablement la rentabilité d'exploitation de l'office. L'autofinancement dégagé devrait dorénavant permettre d'assurer le financement de l'effort de maintenance nécessaire et les coûts des dernières démolitions envisagées, avec cependant de faibles marges de manœuvre.

La grande rigueur de gestion est une constante qui mérite d'être souligner.

7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle couvre la période 2010 à 2013 pour les cotisations principales et 2010 à 2012 pour les cotisations additionnelles.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses services.

7.2.1 Contrôle des cotisations principales 2010-2013

Ni l'assiette de calcul des cotisations principales ni les différentes réductions l'impactant n'appellent pas d'observation particulière.

A noter que les réductions liées au nombre de logements mis en service au cours des exercices 2010 et 2011 ont neutralisé les cotisations principales dues par l'office en 2011 et 2012.

7.2.2 Contrôle des cotisations additionnelles 2010-2012

Le calcul de la part fixe des cotisations additionnelles, assise sur le parc locatif de l'office, a été majoré d'un logement sur les trois années contrôlées²⁹ par rapport au dénombrement réalisé lors du contrôle.

Le niveau d'autofinancement dégagé par l'office sur la période 2008-2010 n'a jamais atteint le plafond déclenchant l'exigibilité de la part variable.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Compte tenu de la modicité de l'excédent versé par l'office sur la période (18 € cumulés sur trois exercices), le contrôle effectué sur les différentes cotisations n'appelle pas de mesure corrective.

²⁹ Foyer des jeunes travailleurs : 60 unités-lits + 2 logements de fonction.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

L'OPH Guingamp Habitat remplit sa mission sociale de façon satisfaisante, en logeant une population particulièrement modeste.

Si diverses anomalies ont été relevées, les fonctions essentielles de l'organisme sont en général correctement remplies. Des correctifs sont toutefois indispensables à apporter sur les processus susceptibles d'impacter la sécurité des locataires.

Malgré un handicap lié à sa faible taille et des risques exogènes significatifs, tels que la forte précarité des ménages logés et la détente du marché immobilier, l'office fait face à ses responsabilités et assume en particulier la réalisation d'un important projet de rénovation urbaine.

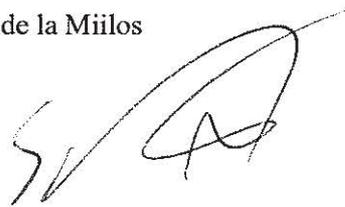
La poursuite de ce projet et une remise à plat de la politique de maintenance constituent les deux enjeux patrimoniaux pour l'avenir.

Les marges de manœuvre financières de l'office sont durablement contraintes et le condamnent au minimum à maintenir son niveau de performance en matière de gestion.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

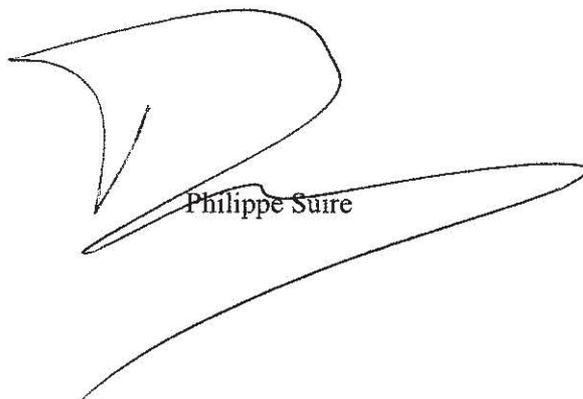


Didier Briant



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

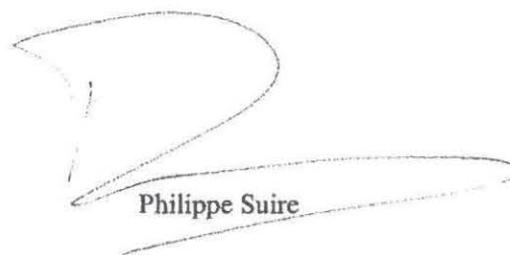
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion) :

La Miilos constate que l'organisme ne répond pas à la conclusion du rapport.

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Didier Briant



Samuel Verhaeghe

Réponses apportées par Mme Evelyne Ziegler

Présidente de l'OPH Guingamp Habitat

Le 31 octobre 2013

