

## **Rapport définitif n° 2012-067 Janvier 2013**

Établi conjointement avec la direction générale des finances publiques du département des Deux-Sèvres

**Office public de l'Habitat «Habitat Sud Deux-Sèvres»**

**Niort (79)**

# FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

## N° 2012-067

### OPH HABITAT SUD DEUX-SÈVRES – 79

Président : M. Christian Ribbe  
 Directeur général : M. Fabrice Ouvrard  
 Adresse : 8 rue François Viète  
 79026 Niort cedex 9

Nombre de logements familiaux gérés : 5263

Nombre de logements familiaux en propriété : 5191

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 379

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.5	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	57.8	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	2.4	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	2.67	2.99	2.69
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4.64		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	8.82	4.18	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	30.4	12.94	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	21.6	13.42	
	Quartile : 4		

**Présentation générale de l'organisme** L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres gère 5 260 logements et 10 logements-foyers, implantés principalement sur les communes de Niort (84 %) et de Saint-Maixent-l'École (13 %). Le syndicat intercommunal à vocation unique, créé spécialement à cet effet par ces deux communes, constitue la collectivité de rattachement de l'office.

L'office est un acteur majeur du programme de renouvellement urbain de la ZUS du Clou Bouchet – Tour Chabot Gavacherie, où il détient 2 400 logements. Cette opération contractualisée avec l'ANRU (330 démolitions et reconstructions, 700 logements réhabilités et/ou résidentialisés) est en voie d'achèvement.

**Points forts**

- Rôle social avéré
- Qualité du service de proximité
- Organisation rationnelle et coûts de gestion réduits
- Situation financière aisée, permettant d'aborder les enjeux patrimoniaux à venir dans de bonnes conditions

- Points faibles**
- Déphasage entre l'assise juridique et territoriale de la collectivité de rattachement et le territoire d'intervention de l'OPH
  - Politique de maintenance n'intégrant pas suffisamment les besoins réels du patrimoine et les moyens financiers nécessaires
  - Suivi perfectible des contrats d'entretien des chaudières à gaz et de la robinetterie
  - Poids important de la vacance de logements sur l'exploitation
  - Relations entre l'ordonnateur et le comptable perfectibles
- Culture budgétaire prégnante au détriment d'une approche plus stratégique des questions financières

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Absence de mise en conformité du contrat de travail de l'ancien directeur général avec la réglementation en vigueur
  - Perception indue d'une indemnité de fin de carrière par l'ancien directeur général
  - Existence de clauses du contrat de travail du directeur général non conformes aux dispositions réglementaires
  - Détection de six attributions de logements irrégulières
  - Existence de locations à personnes morales illicites
  - Procédures de publicité dans le cadre de la vente HLM non respectées

**Conclusion** L'absence de rattachement de l'office à une collectivité disposant de la compétence habitat constitue un handicap et une anomalie au regard des forts enjeux urbains et sociaux auxquels il est confronté.

L'action de l'organisme apparaît toutefois cohérente, tant d'un point de vue patrimonial que dans l'exercice de sa mission sociale, avec un souci de garantir un bon niveau de service au locataire. Son organisation interne, dont les coûts de gestion sont contenus, offre des pistes de progrès, en matière de recouvrement, de politique de maintenance ou d'optimisation de la gestion de trésorerie notamment.

L'organisme est confronté à une augmentation de la vacance qui nécessite par ailleurs l'élaboration d'une stratégie adaptée.

L'office doit mettre en conformité le contrat de travail de son directeur général et procéder au recouvrement de l'indemnité de fin de carrière irrégulièrement perçue par son ancien directeur général.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Frank Pellerin et M. Samuel Verhaghe

Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire

Auditeurs Trésor public : Mme Catherine Clancier-Michelet et M. Laurent Giry

Chef de la mission régionale d'audit : Robert Monniaux

Le service de la direction générale des finances publiques du département des Deux-Sèvres

Précédent rapport Miilos : n° 2006-090 d'avril 2007

Contrôle effectué du 24/05/2012 au 04/09/2012

Diffusion du rapport définitif : Février 2013

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



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-067

## OPH HABITAT SUD DEUX-SEVRES – 79

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE .....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance .....	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 Loyers .....	9
3.3.2 Charges .....	10
3.4 ROTATION ET VACANCE .....	10
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	11
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	12
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	13
<b>4. PATRIMOINE .....</b>	<b>13</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	13
4.2.1 Généralités .....	13
4.2.2 Problématique de la cité de la Tour carrée.....	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	14
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production .....	14
4.3.2 Fonction de maître d'ouvrage .....	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	17
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
<b>5. RENOVATION URBAINE.....</b>	<b>17</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>19</b>
6.1 ORGANISATION DU SERVICE.....	19
6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE GENERALE .....	19
6.3 GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRESORERIE .....	21
6.4 ANALYSE FINANCIERE.....	22
6.4.1 Analyse de l'autofinancement.....	22
6.4.2 Analyse des bilans fonctionnels .....	23
6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	24
6.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	25
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....</b>	<b>25</b>
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>26</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public Habitat Sud Deux-Sèvres 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 précédent rapport de contrôle de la Miilos n° 2006-090 d'avril 2007 soulignait le rôle social assuré par l'office et sa gestion de proximité satisfaisante. Il relevait également une situation comptable et financière marquée par un niveau d'endettement faible et des coûts de gestion réduits, mais aussi par un taux d'impayés élevé.

Le rapport signalait l'existence d'un retard de maintenance du parc et la nécessité d'une mise à jour du plan stratégique de patrimoine, ainsi que de la mise en place d'outils de prévisions financières.

Il notait l'importance de l'enjeu que représentait pour l'office la conduite du projet de renouvellement urbain de la ZUS du Clou Bouchet - Tour Chabot - Gavacherie.

Il pointait enfin le caractère décalé du dispositif de gouvernance de l'office au regard des compétences territoriales locales.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'office public Habitat Sud Deux-Sèvres est propriétaire, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, d'un patrimoine de 5191 logements et de 379 équivalents-logements répartis sur neuf structures collectives de type logement-foyers et une résidence universitaire. En outre, il gère un ensemble immobilier de 72 logements pour le compte de l'Etat.

Son patrimoine est localisé à Niort pour 83 % et à Saint-Maixent-l'Ecole pour 12 %. Les autres logements de son parc sont répartis sur 26 communes situées au sud du département, dont 10 sur le territoire de la communauté d'agglomération de Niort.

Habitat Sud Deux-Sèvres, qui détient environ 35 % du parc HLM des Deux-Sèvres, est le principal bailleur social du département, qui compte un taux relativement faible de logements locatifs sociaux (9 %).

L'évolution démographique de la communauté d'agglomération de Niort (CAN), et dans une moindre mesure celle de la ville centre, s'avère en progression ; sur la période 1999-2008, par rapport à la précédente période inter-censitaire, soutenue à la fois par un solde naturel positif et un flux migratoire favorable. Les structures sociales des ménages sont très contrastées : l'agglomération niortaise accueille à la fois des ménages aux ressources très modestes et des catégories plus aisées, en lien avec la spécialisation dans les activités financières de son bassin d'emploi.

Le marché local de l'habitat est très nettement orienté vers l'accession à la propriété : près de 68 % des résidences principales sont occupés par des ménages propriétaires de leur logement (58 % pour l'agglomération de Niort).

Le secteur locatif est plutôt détendu (voire très détendu à Saint-Maixent-l'Ecole) ; la vacance, ainsi que le taux de refus au regard des propositions de logement tendent à augmenter.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Une étude menée par la Dreal Poitou-Charentes sur les besoins en logements dans la région à l'horizon 2020 retient une production souhaitable de 115 logements locatifs sociaux publics par an sur le territoire de la CAN. Le PLH de l'agglomération niortaise 2010-2015 s'inscrit dans une dynamique plus inflationniste avec un objectif de production annuelle d'environ 162 logements HLM.

Les indicateurs de la détente du marché évoquée plus haut conduisent l'office à légitimement envisager une production à niveau modeste, entre 20 et 40 logements par an, l'enjeu majeur consistant en la requalification de son parc et au maintien de son attractivité.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres est historiquement issu de la fusion entre les deux offices municipaux de Niort et de Saint-Maixent-l'École. Le syndicat intercommunal à vocation unique, créé spécialement à cet effet par ces deux communes, constitue la collectivité de rattachement de l'office. Sa seule activité consiste à désigner ses représentants au conseil d'administration.

L'absence d'un portage politique clair par une collectivité territoriale compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat est préjudiciable à la définition d'une stratégie de moyen et long termes pour l'office.

La mise en place du statut d'OPH n'a pas été saisie par les différents acteurs comme une opportunité de révision de l'adossement politique de l'office, malgré le souhait du conseil d'administration d'habitat Sud Deux-Sèvres, qui a délibéré le 24 avril 2008, en vue de solliciter le rattachement à la communauté d'agglomération de Niort.

M. Christian Ribbe est président de l'office depuis 2003. Il est également administrateur de la SA d'HLM des Deux-Sèvres et président de l'AROHLM Poitou-Charentes. Désigné par le syndicat intercommunal, M. Ribbe ne détient aucun mandat électif.

Le conseil d'administration s'est réuni, au cours de la période 2007-2011, 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 travaille régulièrement (de 5 à 7 réunions par an). Il exerce, par délégation du conseil d'administration, les décisions relatives à l'engagement des programmes, à la dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, aux financements des opérations, aux contrats d'entretien et aux actes de vente.

M. Fabrice Ouvrard est directeur général de l'organisme depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011. Il est assisté par M. François Chauveau, directeur général adjoint.

**Obs 1 : Le contrat de travail de droit public de l'ancien directeur général de l'office n'était pas conforme aux dispositions du décret du 12 octobre 2009 (articles R. 421-20 et R. 421-20-1 du CCH).**

Jusqu'à son départ à la retraite en juillet 2011, les fonctions de M. directeur général de l'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres, étaient régies par un contrat de travail de directeur général d'OPAC, en date du 1<sup>er</sup> avril 2002, modifié par un avenant en date du 5 juillet 2008.

Il n'a pas été procédé à la mise en conformité du contrat de travail, avec les évolutions relatives au statut des directeurs généraux d'OPH, issues du décret du 12 octobre 2009. Or, la mise en conformité de la situation contractuelle du directeur général impliquait une modification de celle-ci par un nouveau contrat ou un avenant au contrat existant. Le conseil d'administration (CA) n'a donc pas été mis en capacité d'exercer ses attributions, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 421-16 du CCH qui prévoient que le CA règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment autorise le président du CA à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. De plus, l'absence de délibération du CA n'a pas permis au préfet d'exercer un contrôle de légalité sur la situation contractuelle du DG.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**



**Obs n° 1 :**

Il n'a pas été procédé à la mise en conformité du contrat de travail du directeur général, étant entendu qu'à cette date aucune analyse n'avait été menée qui aurait laissé à penser qu'un avenant était obligatoire en l'espèce, le contrat en cours a donc été poursuivi en toute bonne foi.

La Miilos rappelle qu'en sa qualité de président de l'office et de partie au contrat de droit public, il est de la responsabilité du président de faire appliquer les règles d'ordre public prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Au cas particulier, la Mission relève l'absence d'information et de décision du conseil d'administration.

Or, en qualité d'agents contractuels de droit public, les DG d'OPH sont soumis aux dispositions générales de droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988, relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Le contrat de travail d'un DG d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (voir notamment CE, 14 juin 2004, *Leplatre c/OPAC de Dreux*, n°250695).

En tant que telles, ses stipulations doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du directeur général d'un office public de l'habitat. Les parties au contrat de droit public ne peuvent donc invoquer la sécurité juridique des contrats et/ou l'accord de volontés des parties pour déroger aux règles d'ordre public qui encadrent le statut des DG d'OPH.

Le maintien du contrat de DG d'OPAC a laissé subsister des avantages (bénéfice de l'ensemble des avantages sociaux applicables au personnel, possibilité de versement d'une indemnité de fin de carrière et d'une allocation de décès) devenus non conformes au regard des règles d'ordre public désormais applicables aux DG d'OPH

Le conseil d'administration, dans sa délibération en date du 16 décembre 2010 se prononce sur la cessation de fonction de M. à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2011, en application de l'article R. 421-16 du CCH, sans autre précision. Au cours de ce même conseil, il nomme M. Ouvrard, son successeur. Il définit les conditions d'emploi de M. Ouvrard, en se basant explicitement sur les articles R. 421-19 à R. 421-20-6 du CCH.

**Obs 2 : L'ancien directeur général a perçu de façon indue une indemnité de fin de carrière**

Le bénéfice d'une indemnité de fin de carrière prévu à l'article 22 par le contrat de DG d'OPAC signé en 2002 est contraire aux dispositions de l'article R. 421-20-1 du CCH, issu du décret du 12 octobre 2009, qui prévoit une liste limitative d'avantages, au nombre desquels, il ne figure pas.

Comme indiqué supra, ces dispositions réglementaires d'ordre public s'imposent en effet à toute clause contractuelle préexistante.

M. a donc irrégulièrement perçu à son départ en retraite, en juillet 2011, une indemnité d'un montant de €

Il appartient au président de l'organisme de prendre toute mesure utile pour procéder au recouvrement de ces fonds publics indûment perçus par l'ancien directeur général de l'office.

**Obs 3 : Le contrat de travail de l'actuel directeur général contient deux clauses qui ne respectent pas la réglementation applicable.**

D'une part, il convient de relever que la mention de l'article 7 du contrat de travail relative à la revalorisation annuelle de la part forfaitaire de la rémunération du directeur général, peut conduire l'office à faire une application irrégulière des dispositions du CCH en matière de rémunération des DG d'OPH.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs n° 2 :**

Il sera procédé, à la demande du président de l'organisme, au recouvrement des fonds, dès réception du rapport définitif, après information et accord du conseil d'administration.

La Mission prend note de l'engagement pris par le président de l'office de procéder au recouvrement des fonds indûment perçus par l'ancien directeur général.

**Obs n° 3 :**

Le contrat de travail du directeur général actuel a fait l'objet d'une mise en conformité lors de la séance du conseil d'administration du 25 octobre 2012

La Miilos prend acte de la mise en conformité des clauses relatives au calcul de la part forfaitaire et à la définition des avantages annexes.

En effet, la réglementation en matière de rémunération des directeurs généraux d'OPH ne prévoit pas d'augmentation « automatique » et de plein droit de la part forfaitaire en cas d'augmentation du nombre de logements gérés, appréciée annuellement. Toute modification du contrat nécessite la passation d'un avenant, dont la signature doit être autorisée par le conseil d'administration.

Par ailleurs, en application de l'alinéa III de l'article R. 421-20 du CCH, le contrat doit mentionner les critères pris en compte pour déterminer la part variable. En effet, les objectifs et indicateurs déclinant les critères pris en compte pour déterminer la part variable de rémunération ne doivent pas aboutir à un détournement de procédure qui aurait pour effet d'octroyer de façon automatique la part variable.

D'autre part, le contenu de l'article 10 selon lequel le DG peut prétendre de manière générale aux avantages sociaux, dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de l'OPH est contraire aux dispositions de l'article R. 421-20-1 du CCH, qui indique une liste restrictive de ces avantages.

Dans ces conditions, le contrat du DG d'OPH doit être mis en conformité avec les dispositions du CCH susmentionnées.

### **2.2.2 Organisation et management**

L'organigramme des services de l'office était en cours d'adaptation au moment du contrôle.

L'organisation s'appuie sur cinq directions et quatre pôles de fonction support.

La direction de la proximité regroupe les agences de Saint-Maixent, du Clou Bouchet et de la gare et du parc, ainsi que le pôle maintenance, chargé de la réalisation des travaux dans les logements après état des lieux et de l'entretien courant non programmé. Les agences assurent les missions relatives à l'accueil des locataires et des demandeurs de logement, à la vie du bail, à l'établissement des états des lieux, au traitement des réclamations et du pré-contentieux. L'agence de Saint-Maixent exerce également les fonctions de recherche de candidats et de préparation des commissions d'attribution de logements sur son territoire d'intervention.

La direction clientèle est constituée d'une unité en charge des attributions de logement pour le bassin niortais et d'un pôle juridique qui assure le traitement du contentieux, l'action éducative budgétaire et la gestion des baux professionnels.

La direction du patrimoine réalise les missions de programmation, de montage et de conduite des opérations de construction neuve, de réhabilitation et de maintenance.

La direction des systèmes d'information et la direction financière, en charge de la comptabilité et de la gestion financière constituent deux directions ressources, ainsi que les pôles « administration générale », « ressources humaines », « marchés publics » et « communication / qualité de service », rattachés à la direction générale. Le directeur général adjoint pilote la gestion des ressources humaines.

Une cellule de lutte contre la vacance, constituée d'un agent, est créée, afin d'une part, de mobiliser les équipes de l'organisme autour de la problématique de la vacance des logements et d'autre part, de résorber le stock de logements en vacance commerciale longue. Par ailleurs, une réflexion est en cours pour assurer un accueil physique au siège social de l'organisme, qui fait actuellement défaut.

L'effectif d'Habitat Sud Deux-Sèvres compte 117 agents au 1<sup>er</sup> janvier 2012, dont 49 personnels de proximité (5 gardiens, 38 employés d'immeuble, 6 ouvriers de régie). Il a été constaté que le nombre important d'agents de terrain permet à l'office de proposer un bon niveau de service aux locataires et de conserver un patrimoine en bon état d'usage.

## **2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

Malgré le handicap que constitue l'absence de rattachement de l'office à une collectivité compétente en matière d'habitat, l'OPH peut s'appuyer sur des instances dirigeantes impliquées, une organisation aux coûts de gestion réduits et un service de proximité performant.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

L'office doit mettre en conformité le contrat de travail de son actuel directeur général et procéder au recouvrement de l'indemnité de fin de carrière irrégulièrement perçue par son ancien directeur général.

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données relatives à l'enquête triennale sur l'occupation du parc social menée en 2009 posent des problèmes de fiabilité.

	revenus < 20 % des plafonds de ressources	revenus < 40 % des plafonds de ressources	revenus < 60 % des plafonds de ressources	revenus > 100 % des plafonds de ressources	bénéficiaires d'APL	familles monoparentales
<i>HSDS 2009</i>	21,3 %	36,3 %	55,9 % (1)	12,9 % (2)	60,9 %	19,3 %
HSDS flux entrants 2006-2009	29,5 %	44,6 %	65,5 %	7,0 %	71,6 %	24,0 %
Moyenne départementale 2009	19,8 %	41,7 %	66,3 %	5,7 %	57,7 %	20,3 %
Moyenne régionale 2009	23,6 %	46,2 %	69,4 %	4,4 %	55,8 %	20,6 %
HSDS 2012	28,3 %	48,5 %	70,2 %	5,7 %	57,8 %	22,4 %

On constate des valeurs assez proches des moyennes départementales et régionales, pour ce qui concerne le nombre de ménages aux revenus les plus modestes (< 20 % des plafonds HLM), la part de familles monoparentales et la proportion des ménages bénéficiaires de l'APL.

En revanche, la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds serait de dix points inférieure aux valeurs de référence (le nombre de ménages dépassant les plafonds de ressources étant à un niveau très élevé, près de 13 %).

La présentation des résultats de l'enquête au bureau du conseil d'administration du 3 septembre 2009 se révèle sur cette question plus sur un mode interrogatif qu'analytique, ces données constituant une « surprise » au regard de la paupérisation supposée des locataires de l'organisme.

Afin de procéder à une vérification de ces chiffres, l'équipe de contrôle a sollicité la fourniture des données détaillées. Or, leur consolidation ne correspond pas aux données de synthèse : 216 ménages sont identifiés comme dépassant les plafonds de ressources, soit près de deux fois moins que la valeur affichée ; l'écart étant imputable à des erreurs de paramétrage du logiciel de gestion de l'enquête.

Les données (1) et (2) pourraient donc être corrigées respectivement à 62,5 % et 6,3 %, ce qui positionne en définitive l'office dans un profil social correspondant à son image.

Les résultats de l'enquête menée en 2012 indiquent une relative constance de la part des ménages aux ressources les plus élevées (autour de 6 %), associée à une augmentation sensible des ménages en dessous de 60 % des plafonds (et notamment dans la tranche inférieure à 40 %), confirment son rôle social.

Le nombre de locataires de plus de 60 ans au sein du parc de l'office est de plus de 7 points supérieur aux valeurs départementales et régionales.

L'office est invité à l'avenir à sécuriser l'enquête d'occupation du parc social et son traitement.

#### 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<sup>er</sup> avril 2011 au travers d'un fichier départemental commun, administré à l'échelle régionale par l'AFipade.

Au 21 mai 2012, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans une commune d'implantation du parc de l'office s'établit à 2 073 ménages.

La demande s'exprime très majoritairement sur la ville de Niort (70 %), et subsidiairement sur les communes de Chauray, Aiffres et Saint-Maixent-l'École (22 % au total). La part de demandeurs

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

déjà logés dans le parc HLM est de 42 % (45 % pour les demandeurs sollicitant un logement à Niort) ; ce qui est caractéristique d'un marché de l'habitat sans véritable pression de la demande.

Outre le décalage entre la prééminence d'une orientation de la demande - pour près de 50 % - vers le logement individuel et l'offre de l'office dans cette catégorie (21 % du patrimoine), on peut aussi noter l'existence d'un écart en termes de typologie de logement dans l'adéquation des caractéristiques du parc de l'office aux souhaits des demandeurs :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Demande au 21/05/2012	4,2 %	26,0 %	41,4 %	22,6 %	5,8 %
Structure du parc HSDS au 01/01/2012	4,1 %	18,7 %	36,5 %	30,9 %	9,9 %
Attributions HSDS 2010-2011	4,4 %	21,4 %	38,5 %	29,2 %	6,5 %

Ce décalage entre l'offre de l'office et la demande se manifeste principalement au niveau des T2 et des T4, et ce dans un sens inverse. Il est en partie corrigé en terme de satisfaction de la demande par une rotation plus importante sur les logements de type 2.

Le délai moyen d'attente est de 14,5 mois. Il se situe à un niveau un peu supérieur de 15,4 mois pour les demandeurs souhaitant un logement à Niort.

La proportion de demandeurs en délai anormalement long d'attente - supérieur à 15 mois - représente 27 % du total, soit 559 ménages. Parmi eux, 225 sont des demandeurs externes. Le niveau de la demande insatisfaite est donc significatif, alors même que le degré de tension du marché locatif apparaît faible et que les saisines de la commission de médiation sont extrêmement réduites.

Afin de déterminer les raisons de ce constat, il a semblé opportun de concentrer l'analyse sur les ménages demandeurs externes d'un logement à Niort, indifférents quant à la catégorie du logement ou sollicitant explicitement un appartement, avec une ancienneté de demande supérieure à un an, et n'ayant reçu aucune proposition, de façon à exclure les demandeurs internes, dont le besoin en logement est supposé moins urgent, ainsi que la demande exigeante - exclusivement tournée vers le logement individuel.

Les services d'Habitat Sud Deux-Sèvres ont ainsi été sollicités pour procéder à l'analyse de la situation des 79 ménages correspondant à cette définition dans le fichier commun de la demande au 21 mai 2012.

Le travail mené a permis de constater globalement la très bonne connaissance de la situation des demandeurs par les services de l'office. Pour quelques cas, on peut relever la perte de traçabilité sur les propositions de logement faites entre l'ancien et le nouveau système de gestion. Outre les situations de non-renouvellement de la demande (6) et de relogement « complexe », on peut répertorier ces ménages en quatre grandes catégories : les anciens locataires avec une dette de loyer non soldée, les ménages dont le dossier est incomplet, les demandes exigeantes ciblées sur un immeuble ou un quartier précis et, enfin, les situations à étudier pour lesquelles il n'y a pas de raison objective à l'absence de réponse.

Si la demande de longue durée en situation réelle de besoin d'un logement s'avère limitée, l'étude a malgré tout indiqué l'existence de quelques ménages en attente longue (22 mois en moyenne), dont la situation nécessite d'être traitée.

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres a défini, en juin 2002, sa politique en matière d'attribution de logements, qui repose sur la définition de publics prioritaires et de critères présidant au choix entre les candidats à l'attribution d'un logement. L'office a ainsi opté pour privilégier l'examen des situations au regard de leur potentielle urgence sociale et de ne considérer l'ancienneté de la demande que dans une approche subsidiaire.

Le patrimoine de l'office est très peu contingenté. En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 212 logements, soit à peine plus de 4 % du parc, relèvent d'un droit de réservation : 198 le sont au profit du CIL

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

« Mieux se loger » et 14, au titre du contingent préfectoral, au bénéfice potentiel de fonctionnaires de l'Etat.

S'appuyant sur le constat d'un marché local de l'habitat détendu, la convention de mobilisation du contingent préfectoral signée le 1<sup>er</sup> décembre 2011, définit le principe d'un droit de réservation géré en flux. Il a vocation à s'exercer pour le compte des ménages relevant du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, les publics prioritaires relevant de la loi Dalo et les demandeurs de logement reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Le nombre annuel de 50 ménages concernés correspond à l'objectif assigné à l'office, dans le cadre de l'accord collectif Etat - bailleurs sociaux signé pour la période 2010-2013 ; ce qui représente environ 7 % du flux de ses attributions annuelles. L'office a atteint ses objectifs en la matière en 2010 et 2011.

L'office Habitat Sud Deux-Sèvres fournit un effort significatif en matière d'accompagnement de ménages en difficultés sociales en louant, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 101 logements à des associations (dont 22 à France terre d'asile), au centre hospitalier ou aux CCAS de Niort et de Saint-Maixent-l'Ecole en vue de leur sous-location ou dans le cadre d'une démarche de type « bail glissant ».

### 3.2.3 Gestion des attributions

L'organisme a instauré deux commissions d'attribution de logements, compétentes sur les deux grands secteurs géographiques d'implantation de son patrimoine : le bassin niortais et celui de Saint-Maixent-l'Ecole. Elles se réunissent avec une fréquence hebdomadaire pour la première et tous les 15 jours pour la seconde.

L'office dispose d'un document unique qui regroupe ses orientations en matière d'attribution de logements (cf. supra) et le règlement intérieur de ses commissions d'attribution de logements (CAL). Ce document, établi en juin 2002, est en cours de révision à l'époque du contrôle, afin d'y intégrer les évolutions réglementaires intervenues depuis lors.

Les compositions des CAL et leurs modes de fonctionnement sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les services ont recours au principe de la pré-commercialisation pour les logements difficiles à louer et/ou pour lesquels un nombre de refus important s'accumule. Cette pratique consiste à identifier un candidat potentiel et à lui faire visiter le logement. En cas d'accord de sa part, l'attribution de logement reste soumise à la validation a priori de la CAL, qui de ce fait exerce pleinement sa prérogative.

#### **Obs 4 : L'organisme a opéré des attributions qui contreviennent aux dispositions des articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent des irrégularités 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 et 2011, et d'une sélection ciblée de 52 dossiers, a permis d'identifier six situations d'attributions irrégulières : cinq relèvent d'une attribution à un ménage dépassant les plafonds de ressources et pour une situation, le dossier locataire ne comportait pas l'avis d'imposition du ménage permettant de justifier de ses revenus

Sur deux des cas soulevés, il s'agit de logements attenants et communiquant avec un commerce dont les locaux sont également propriété de l'office. Compte tenu de leur spécificité, ces logements n'ont pas vocation à relever du parc conventionné soumis à conditions de ressources.

Un dossier contenait un extrait de relevé de compte bancaire, qui ne figure pourtant pas dans la liste des pièces justificatives que peut demander un bailleur HLM pour l'instruction des demandes de logement (article R. 441-24 du CCH et arrêté du 14 juin 2010 ; et de manière encore plus générale, article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989).



### Obs 5 : L'organisme procède à des locations illicites.

L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres loue un logement de son parc conventionné à la mairie de Saint-Maixent-l'École au bénéfice d'un fonctionnaire territorial et au titre d'un logement de fonction en contravention avec le principe, selon lequel le contrat de location des logements conventionnés ne saurait être l'accessoire d'un contrat de travail (article R. 441-11 du CCH).

L'office loue également deux logements conventionnés à un club de tennis de table de Niort et cinq logements au sein d'un de ses ensembles immobiliers de Saint-Maixent-l'École au service départemental d'incendie et de secours. Ces 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, prononcé par une CAL et se traduisant par un bail nominatif.

Une régularisation de ces situations s'avère nécessaire.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Loyers

L'office exerce une politique d'augmentation régulière des loyers, à un niveau soutenu :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Augmentation décidée au 1 <sup>er</sup> janvier	2,80 %	2,50 %	1,90 %	2,00 %	1,10 %	1,90 %
Recommandations gouvernementales <sup>1</sup>	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %

Ainsi, le taux d'augmentation de loyer cumulé sur la période 2007-2012, d'une valeur moyenne de 12,83 % relève d'une évolution supérieure à celle qui aurait résulté de l'application des niveaux maxima (11,37 %).

Le niveau d'encadrement réglementaire de l'évolution des loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2012 a été respecté pour chaque logement conventionné.

Le niveau de loyer mensuel moyen de l'organisme au 1<sup>er</sup> janvier 2011 est très proche de la moyenne départementale pour l'ensemble du parc social (source : enquête RPLS 2011), avec une médiane identique :

Loyer (€/m <sup>2</sup> de SH)	minimum	1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3e quartile	maximum	moyenne
HSDS	2,98	4,23	4,57	4,97	8,45	4,68
Deux-Sèvres	----	4,04	4,57	5,11	----	4,63
Poitou-Charentes	----	4,16	4,95	5,69	----	4,79

Les valeurs du tableau ci-dessus montrent également le caractère plus resserré de la gamme des loyers proposés par l'office, au regard notamment de celle des loyers de l'ensemble du parc social départemental, que ce soit dans la fraction des loyers les plus bas ou les plus élevés.

Sur la base d'une occupation standard par type de logement, l'organisme propose pour 79 % de son parc un loyer inférieur au loyer de référence de l'APL ; ce qui constitue le gage d'un bon niveau d'accessibilité économique de ses logements. En moyenne, les loyers pratiqués se situent 10 % en dessous de ce loyer de référence, qui garantit une solvabilisation optimale du loyer par l'APL.

L'analyse complète des fichiers du quittancement et du patrimoine n'a révélé aucune anomalie en termes de respect des loyers plafond.

La Mission relève que la résidence universitaire « François Villon » à Niort est louée à l'association L'Escale sur la base d'une convention de location qui inclut l'acquittement d'une redevance, à l'instar du régime dévolu au gestionnaire des logements-foyers ou résidences sociales

<sup>1</sup> A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, il s'agit d'un encadrement législatif et non plus d'une recommandation.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 5 :**

Une régularisation sera négociée avec chacun des signataires de ces contrats, éventuellement par la signature d'un bail avec les occupants, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dont acte.

conventionnées Or, les logements concernés sont identifiés dans les conventions APL comme des logements familiaux qui relèvent du régime usuel de la location sur la base d'un loyer et non d'une équivalence de loyers et de charges.

Il est impératif d'assurer la mise en conformité juridique des actes qui régissent la location des logements concernés, d'autant que l'examen des loyers à acquitter par les résidents sur la base des tarifs au 1<sup>er</sup> janvier 2012 révèle des dépassements significatifs du loyer maximal pour tous les logements de la résidence.

### 3.3.2 Charges

La gestion des charges locatives s'effectue sur la base d'un calendrier différencié en matière de régularisation, qui intervient en novembre pour le chauffage et en avril ou en mai pour les autres charges. D'un point de vue général, l'ajustement des provisions aux dépenses constatées est satisfaisant : on constate un sous-provisionnement moyen pour les quatre derniers exercices de l'ordre de 4,8 % pour le chauffage et de 4,3 % pour les autres charges.

Les données de référence, en matière de récupération de charges de personnel et de prestations, sont établies et ventilées par ensemble immobilier de manière transparente. Les charges générales et de chauffage sont bien maîtrisées.

Les services de l'office ont été en mesure de justifier les quelques situations où le montant de la régularisation était un peu élevé en montant ou en taux.

### 3.4 ROTATION ET VACANCE

Le taux de rotation moyen sur la période 2009-2011 se situe à un niveau standard de 12 %. Les mutations internes au parc (après déduction des relogements dans le cadre de l'opération de nouvellement urbain de Niort – cf. infra) représentent près du quart de la mobilité globale.

L'office est confronté à un problème significatif de vacance, qui concerne plus de 5 % du parc, dont une part importante de vacance commerciale de longue durée.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 302 logements (hors foyers) sont identifiés vacants, quel que soit le motif soit 5,7 % du parc (ce taux était de 6,6 % fin 2010). Le taux de vacance commerciale se dégrade : son niveau atteint 4,3 % en 2010 et 4 % en 2011. Enfin, la vacance de longue durée (supérieure à trois mois) s'amplifie, pour atteindre 2,4 % en 2011 ; elle représente 59 % des logements potentiellement re-louables contre 48 % deux ans plus tôt

Du point de vue financier, cette vacance se traduit par une perte de ressources (loyers et charges) de 1,4 M€ fin 2011, en augmentation sensible par rapport aux 0,7 M€ fin 2007. La seule vacance, en dehors des démolitions en projet et ventes, se chiffre, quant à elle, à 0,9 M€ fin 2011 soit plus du double de sa valeur 2007 de 0,4 M€.

Sur la base des données fournies par le service de la gestion locative, on peut identifier 169 logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2012, indépendamment des logements neutralisés dans le cadre de projets planifiés (vente, démolition...). 113 logements, soit près des deux-tiers relèvent d'une vacance structurelle supérieure à trois mois. 47 logements, soit plus du quart du total, sont vacants depuis plus d'un an. La ZUS Clou Bouchet - Tour Chabot - Gavacherie concentre plus de 60 % des logements concernés par une vacance supérieure à trois mois. Le reste se localise à parts égales dans quelques ensembles immobiliers de Niort, hors ZUS, et notamment au sein de la cité du Pontreau, et à Saint-Maixent-l'École (19 logements). 80 % de ces logements sont de type 4 ou supérieur.

L'office a adopté le principe d'organiser la vacance pour quelques ensembles immobiliers du quartier du Clou Bouchet (12, 16 et 22 rue Sellier, 26 boulevard Cugnot et 9 rue Langevin) au fur et à mesure des départs, en concentrant par cage d'escalier des logements qui ne sont plus commercialisés. De 11 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2012, on en recense 16 dans cette situation au 1<sup>er</sup> juin 2012. Cette stratégie n'a pas clairement été explicitée et formalisée par l'office.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Des réflexions internes à l'organisme ont été engagées pour identifier les leviers d'action potentiels, notamment en termes de techniques commerciales. Elles ont abouti à la création en juillet 2012 d'un poste dédié à la lutte contre la vacance, à vocation transversale, qui comprend deux volets : l'animation interne à l'office sur le sujet et la résorption effective du stock de logements vacants de plus de trois mois. L'identification de moyens propres dédiés à la lutte contre la vacance, afin de mieux évaluer le résultat des actions menées et la réalisation de deux appartements témoins, en termes de travaux à la relocation, constituent également deux pistes intéressantes.

Ces premières actions devront être consolidées et évaluées, puis traduites dans une stratégie de moyen terme adaptée.

### 3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'organisation de l'office pour ce qui concerne le traitement des impayés de loyers repose sur l'action combinée de l'ordonnateur et du comptable public.

Côté ordonnateur : cinq personnes, regroupées au pôle juridique, interviennent dans le processus de recouvrement. Des réunions bimensuelles sont organisées avec chaque antenne, pour faire un balayage exhaustif des dossiers qui les concernent.

La trésorerie qui est implantée au rez-de-chaussée du bâtiment du siège de l'OPH, est presque exclusivement dédiée à l'activité de celui-ci. Malgré cette proximité physique et la signature d'une charte partenariale actant des engagements réciproques et un système informatique commun, le traitement des impayés s'avère largement perfectible. Un travail en commun plus important des services de la trésorerie et de l'office faciliterait la coordination des actions dès les premiers mois d'impayés et favoriserait le recouvrement au stade pré-contentieux.

Parmi les moyens de paiement, le premier est le prélèvement, tant en nombre qu'en montant, suivi du chèque. A eux deux, ils représentent plus de 55 % des paiements. Néanmoins, il y a toujours un fort nombre de paiements en espèces (aux alentours de 17% en nombre).

Sur la période de janvier à mai 2012, les rejets les plus importants concernent les prélèvements, même s'ils représentent moins de 3 %. Néanmoins, les rejets de prélèvements sont bien supérieurs à ceux des chèques (rapport de 1 à 10, tant en nombre qu'en montant) et de TIP (rapport quasiment de 1 à 4, tant en nombre qu'en montant). Paradoxalement, malgré des dates de prélèvements fixes et connues des locataires, les rejets restent nombreux.

#### Obs 6 : Le traitement et le recouvrement des impayés sont peu performants.

L'ajustement de l'état des restes a pu être réalisé au 31/12/2011. A cette date, ils s'élevaient à 4 264 987,99€ (y compris le terme échu de décembre), et concernaient 18 203 échéances dues par 5 368 locataires, partis ou présents. Hors quittance de décembre, 1 896 débiteurs présentaient plus d'un mois d'impayé, représentant un total de 13 200 échéances.

A la clôture de l'exercice 2011 et corrigé du terme échu de décembre, l'ensemble des créances douteuses représentaient 49,5 jours de quittance, soit 13,5 % des produits de loyers et charges. Bien que la situation s'améliore depuis 2007, les niveaux observés restent encore très médiocres.

De même, le taux de recouvrement super net<sup>2</sup> est en diminution depuis deux ans après avoir connu une progression en 2008. Sur la période examinée, les résultats sont inférieurs à la moyenne nationale de près de 2.5 points

	2007	2008	2009	2010
taux super net	94,65 %	94,76 %	93,64 %	94,47 %
moyenne nationale	96,80 %	96,89 %	96,67 %	96,81 %
écart	- 2,15 %	- 2,13 %	-3,03 %	- 2,34 %

<sup>2</sup> Le taux de recouvrement est alimenté par une enquête nationale réalisée après le 30 juin de l'année N+1 par rapport aux résultats au 31/12/N.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Obs n° 6 :

Sont à ce jour en cours la mise en place de trois actions distinctes :

1°) Une redéfinition des processus et des moyens à y affecter pour la prévention des impayés en transversalité des deux directions concernées :

- Direction clientèle / pôle juridique,
- Direction services de proximité.

Avec, notamment, la désignation de référents au sein des agences qui seront garants de la réactivité à faire preuve sur des impayés naissants, en parfaite coordination avec le pôle juridique et les services du Trésor.

2°) Une remise à plat des modalités d'octrois de délais de paiement accordées par délégation du comptable public, avec notamment :

- un possible rallongement des délais pour éviter une multiplication des réexamens de ces délais par les organismes payeurs de l APL,
- ne délégation accordée au pôle juridique qui n'existe pas actuellement pour faciliter la conclusion de plans des ménages bénéficiant de l APL.

3°) La mise en place de réunions de travail partenarial entre les services d'Habitat Sud Deux Sèvres et la Trésorerie, pour :

- examens de situations particulières,
- identifier les possibilités d'OTD pour les mettre en œuvre au plus tôt.

La première de ces réunions techniques est fixée au 13 novembre 2012.

Il est pris bonne note des orientations retenues pour conduire des actions tendant à améliorer la situation. Il conviendra d'en évaluer les résultats et de les réorienter si nécessaire.

Si des éléments explicatifs peuvent être mis en avant, notamment pour ce qui concerne le volume des dossiers et le montant des dettes, la faible performance observée doit conduire l'ordonnateur et le comptable à s'engager dans une démarche d'amélioration du processus.

L'analyse de la structure de l'ensemble des impayés fait ressortir que la part des trois dernières années de prises en charge, hors quittancement de décembre 2011, représente près de 66 % de l'ensemble des impayés des locataires. Néanmoins, certaines dettes sont très anciennes, quoique peu nombreuses (7 sur 1995 et 6 sur 1996) ; il conviendra d'examiner l'opportunité de leur admission en non-valeur.

L'analyse, par strate de montants cumulés d'échéances impayées, permet de constater que 51 % des restes sont inférieurs aux 3 000 €. La moyenne des 18 203 échéances est de 234 €. La strate de 100 € à 499 € des dettes cumulées par locataire représente à elle seule plus de 57 % des échéances impayées. Le montant moyen des 1 896 dossiers contentieux, hors échéances de décembre 2011, est de 1 569 €

A l'examen des restes, il apparaît que 79 locataires ont entre 24 et 56 échéances d'impayés. En cumul, hors quittancement de décembre 2011, ils représentent 18,6 % du nombre d'échéances impayées et 17,5 % en montant cumulé des impayés

Le trésorier a délégué à un agent titulaire de l'OPH et à un suppléant par antenne la possibilité d'octroyer des délais de paiement jusqu'à six mois. Les échéanciers devant, par ailleurs, lui être transmis. Le dispositif reste perfectible, les antennes n'octroyant des délais que pour partie de la dette du locataire, dès lors que celle-ci dépasse les conditions de la délégation. En conséquence, une partie de la dette du locataire se trouve non couverte par une action de recouvrement (délais ou poursuites). Les conditions d'octroi des délais devront être redéfinies par le comptable en liaison avec l'office. Au moment du contrôle, 196 dossiers locataires bénéficiaient de délais de paiement, principalement pour des motifs liés à des difficultés financières (110) ou au surendettement (24).

Concernant l'organisation des poursuites, les dossiers contentieux sont répartis entre les deux agents du secteur qui gèrent aussi la phase amiable du recouvrement. L'opposition à tiers détenteur demeure le mode de poursuite privilégié par la trésorerie. L'augmentation importante des commandements de payer, constatée en 2010 provient de l'automatisation de leur utilisation. De même, le recours aux saisies-ventes est également optimisé. En revanche, des possibilités d'amélioration existent pour ce qui concerne les oppositions à tiers détenteur (OTD)

### **3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Le conseil de concertation locative se réunit deux à trois fois par an et traite de tous les sujets qu'il a à connaître. Il intervient même directement en matière d'arbitrages sur le programme de travaux de rénovation et de maintenance. Il a établi un accord collectif de patrimoine très complet, qui précise la nature des travaux de remise en état des logements et leur degré de prise en charge pendant la durée du bail et à l'occasion du départ du locataire. La grille tarifaire des réparations locatives pour l'état des lieux de sortie, en cas de carence du locataire, est définie, ainsi que les modalités de prise en compte de la vétusté.

L'office a conduit un véritable travail de fond, depuis de nombreuses années, sur les documents supports et sur les procédés de communication vis-à-vis des locataires.

Le traitement des réclamations techniques a fait l'objet en 2010 de définition d'un mémento des procédures applicables, suivant les différents cas de figure, avec un objectif clair d'uniformisation des pratiques entre les antennes et l'agence. Un travail important a également été mené en matière de gestion de l'affichage dans les halls (avec notamment la fiche de passage sur l'organisation et la réalisation du nettoyage) et de qualité de l'information à destination des locataires. Un guide concernant le travail des employés d'immeuble et des gardiens a été réalisé en 2010. Ce document de très bonne facture donne des consignes en matière de gestion de la relation locative et sur les méthodes de travail. Il contient ainsi un volet très opérationnel sur la présentation du matériel, des produits d'entretien et sur les techniques à mettre en œuvre.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Les résultats de l'enquête triennale de satisfaction menée auprès des locataires en 2010-2011 affichent des taux de satisfaction - suivant les thèmes abordés - globalement satisfaisants et conformes aux normes régionales. Les deux enseignements majeurs sont d'une part, le constat de résultats en progrès, du fait principalement de la meilleure satisfaction des locataires du quartier du Clou Bouchet et, d'autre part, le nivellement par le haut de la satisfaction mesurée par quartier, lié à l'effort d'homogénéisation de la qualité de service assurée par les antennes et l'agence.

Si l'amélioration est notable en matière de propreté des parties communes, trois sujets sont un peu en retrait et connaissent un niveau de satisfaction moindre : le fonctionnement du chauffage et la qualité des menuiseries dans certains quartiers ciblés et, de manière générale, le traitement des nuisances et des troubles de voisinage.

Sur la base des résultats de cette enquête, l'office a élaboré un plan d'actions spécifique pour la période 2012-2014 et a notamment prévu le renforcement de sa procédure de gestion des nuisances, en lien avec les partenaires institutionnels concernés. Globalement, ce plan d'actions est très axé sur la communication et le « faire savoir ». Il gagnerait à inclure des perspectives quant au traitement des questions d'ordre technique soulevées par les locataires.

Les trois visites de patrimoine ont permis de constater l'attention portée à l'état de propreté des parties communes et le maintien en bon état d'usage des immeubles, dans un contexte où certaines cages d'escalier mériteraient des travaux d'embellissement.

Une exception est à noter : l'état de dégradation avancée de la cage d'escalier de l'immeuble situé 26 rue Cugnot à Niort - quartier du Clou Bouchet, lié à un problème d'occupation sociale d'un logement. Une solution partenariale est à rechercher.

### **3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres exerce de façon satisfaisante sa mission sociale en termes de publics accueillis et de qualité du service rendu. Le traitement des impayés est encore perfectible. Quelques régularisations en matière de location s'avèrent nécessaires.

La problématique de la lutte contre la vacance constitue un enjeu fort pour l'office.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

Le patrimoine de l'office se caractérise par un âge moyen de 35 ans, plus de 55 % des logements ayant été construits dans les années 1960 et 70. La localisation du parc est concentrée sur les communes de Niort (83 %) et de Saint-Maixent-l'École (12 %) et diffuse pour les 5 % restants sur le territoire de 26 communes. Plus de 2 400 logements, soit 46 % de son parc total, sont situés dans la zone urbaine sensible du Clou Bouchet et de la Tour Chabot-Gavacherie à Niort. Le patrimoine d'Habitat Sud Deux-Sèvres est constitué à près de 80 % de logements collectifs dans des unités d'habitat de taille moyenne, qui ne dépassent jamais 80 logements.

### **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

#### **4.2.1 Généralités**

L'office a élaboré un plan stratégique de patrimoine pour la période 2011-2022, approuvé par le conseil d'administration du 25 février 2010.

Le diagnostic se fonde sur la mesure de l'attractivité des ensembles immobiliers, appréciée au travers des critères de la qualité urbaine des ensembles immobiliers et de la qualité technique du bâti, en termes de conception et d'état contemporain.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le classement, ainsi établi, permet de déterminer par opération une orientation générale d'intervention et un type d'action pour chacune des périodes 2011-2016 et 2017-2022.

Les orientations retenues s'appuient sur un programme de vente et de démolition très ciblé, la définition d'actions graduées en termes de maintenance (maintenance de base, travaux de rénovation, réhabilitation) suivant les ensembles immobiliers et sur un rythme de développement, amendé dans le projet de CUS, qui s'inscrit dans une fourchette de 20 à 40 nouveaux logements produits par an.

La rénovation thermique constitue un véritable enjeu puisque 56 % du parc (2 940 logements) est classé dans les catégories de performance E, F et G. Le PSP prévoit une intervention en termes de réhabilitation induisant une mise à niveau en termes de performance énergétique sur un peu plus de la moitié du parc concerné (1 611 logements) à horizon 2022.

Ce niveau de traitement, confirmé dans les indicateurs de la CUS pour la période 2011-2016, apparaît en retrait par rapport aux engagements pris par le mouvement HLM dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Il n'est pas indiqué si les arbitrages opérés sont d'ordre financier ou liés à une capacité à faire de la maîtrise d'ouvrage.

Même si l'articulation entre le diagnostic, le niveau d'enjeu et les actions retenues n'est pas toujours clairement identifiable, la stratégie patrimoniale ainsi définie est globalement cohérente et adaptée aux enjeux, auxquels est confronté l'office sur son territoire d'intervention. L'analyse économique réalisée montre que l'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres dispose de la capacité financière pour mener à bien le projet défini.

#### **4.2.2 Problématique de la cité de la Tour carrée**

En 1957, et pour une période de 50 ans, l'Etat a donné à bail emphytéotique à l'office un terrain à Saint-Maixent-l'Ecole, en vue de la construction d'un ensemble immobilier, composé de quatre bâtiments pour un total de 72 logements, destiné à accueillir des militaires.

A l'expiration du bail (le 31 décembre 2006), l'Etat est devenu propriétaire des logements et a souhaité procéder à leur vente. La gestion des immeubles a été confiée de manière transitoire à l'office par deux conventions de courte durée, respectivement de 6 et 18 mois.

Suite à l'organisation d'un appel d'offres, en vue de la vente jugée infructueuse (l'office étant le seul soumissionnaire avec une proposition correspondant à la valorisation du terrain), une nouvelle convention de mise à disposition a été établie le 16 octobre 2009 avec effet rétroactif pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009. Elle est renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf préavis de 6 mois et moyennant une redevance de 1 000 €.

#### **Obs 7 : L'absence de prise de décision sur le devenir du site s'avère préjudiciable aux locataires en place.**

Cette situation de précarité en termes de droits immobiliers, qui perdure désormais depuis plus de quatre ans, est préjudiciable à l'état d'entretien des bâtiments - ce qu'a confirmé la visite de patrimoine réalisée en juin 2012 - et donc à la qualité de vie des locataires.

En effet, l'office, qui ne dispose pas de la visibilité nécessaire sur le long terme, ne souhaite pas s'engager dans des dépenses d'investissement qui s'avèrent pourtant nécessaires et qui ont été chiffrées autour de 350 000 €.

### **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

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

L'OPH a livré 368 logements sur la période 2007-2011, soit un peu plus de 70 en moyenne par an. Compte-tenu de la démolition de 273 logements et de la vente de 57 logements sur la même période, le solde de logements en propriété (38) correspond à un taux de croissance du parc de moins de 1 % durant les cinq dernières années.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 7 :**

Habitat Sud Deux-Sèvres n'est pas en mesure de modifier à lui seul l'absence de position de l'Etat sur ce dossier. Si l'occasion lui en est donnée, l'organisme se positionnera dans une perspective de rachat de l'ensemble des logements dans des conditions financières acceptables pour sa structure et en fonction des éléments de gestion passés.

La Mission prend note des intentions de l'office.

Les deux-tiers de la production entre 2007 et 2011 (243 logements) relèvent de la reconstitution de l'offre démolie en ZUS.

La production de logements neufs est implantée à plus de 80 % à Niort. Deux programmes de 24 et de 22 logements ont été développés dans les deux communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU, à savoir respectivement Aiffres et Chauray.

L'état d'avancement des projets en cours de réalisation permet d'estimer raisonnablement une mise en service de 50 logements en 2012 et de 83 en 2013, soit 133 au total, dont 87 constituent l'achèvement du programme de reconstruction dans le cadre de l'ORU.

Ces perspectives se situent donc au niveau des objectifs quantifiés dans la CUS (20 à 40 logements par an).

#### **4.3.2 Fonction de maître d'ouvrage**

Les programmes de construction se développent sur les réserves foncières constituées par l'office ou dans le cadre de sollicitations de collectivités territoriales.

Les opérations sont financées sur emprunt à 67 %, avec un apport en subventions de 27 %. Ce niveau très élevé d'aide, lié notamment aux politiques de soutien de la ville de Niort, de la communauté d'agglomération de Niort, du conseil général, du conseil régional et du secteur du 1 % logement dans le cadre de la contractualisation avec l'ANRU (cf. infra) permet à l'office de minimiser le recours à ses fonds propres, à hauteur de 6 %.

Les conditions d'équilibre d'une opération sont appréciées sur la base d'un solde de trésorerie cumulé positif à partir de la 25<sup>ème</sup> année 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 analyses de la Caisse des dépôts et consignations.

Le prix de revient définitif moyen des opérations livrées de 2007 à 2011 s'établit à 1 620 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, à des conditions assez proches des prix de revient prévisionnels.

Dans un schéma assez classique, le coût de construction représente en moyenne 72 % du prix total, la charge foncière 17 % et les honoraires 11 %.

L'examen des conditions de développement de cinq opérations diverses dans leur nature - 30 logements collectifs secteur Telouze à Niort, 4 logements individuels à Saint-Pompain, 4 logements en acquisition-amélioration en secteur diffus à Niort, une opération de réhabilitation au Clou Bouchet et la démolition du FJT de Saint Maixent-l'Ecole - 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. Les procès-verbaux des commissions d'appel d'offres relatives à l'analyse des offres pour les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux sont bien étayés. Les rapports de présentation des marchés sont complets. L'office a opté pour conserver sa soumission au régime du code des marchés publics.

La Mission relève néanmoins :

- pour l'opération de Saint-Pompain, la signature très tardive du contrat de maîtrise d'œuvre (2 juillet 2007), bien après l'engagement des études : le dépôt du permis de construire est daté du 1<sup>er</sup> juin 2007
- pour l'opération d'acquisition-amélioration de quatre maisons en diffus à Niort, les difficultés éprouvées auprès du maître d'œuvre pour solder le chantier avec la production des décomptes généraux définitifs, qui se sont traduites par la passation d'un avenant (signé en octobre 2009) pour le lot 1 - gros œuvre près d'un an après la date de réception des travaux (27 novembre 2008 pour le dernier logement),
- pour l'opération de Telouze, l'annulation des avenants des marchés de travaux notifiés après la date de réception de travaux, obligeant à recourir à la procédure de la transaction

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

L'organisme a acquis en VEFA à Niort deux opérations de 11 logements allée Botticelli en 2009 et 20 logements site Burgonce en 2012 auprès de promoteurs privés, ainsi qu'une opération de 24 logements à Aiffres achetée à un autre opérateur HLM en 2009. Les conditions d'achat ont été réalisées, conformément à l'estimation du service des domaines, à des prix satisfaisants, au regard de ceux du marché et de ses propres coûts de construction et apparaissent régulières au regard de la jurisprudence administrative (principes fondamentaux de la commande publique définis par l'ordonnance du 6 juin 2005).

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

**Obs 8 : Le plan de travaux de rénovation et de maintenance 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 les moyens financiers nécessaires.**

L'office bâtit son programme de travaux de rénovation et de maintenance sur la base du recensement des 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 relevés de terrain opérés par le personnel de proximité en antennes et agence (indépendamment de la connaissance des données théoriques) et d'une enveloppe financière prédéterminée et limitative.

Le caractère perfectible de cette démarche réside dans l'absence de mise en relation directe entre les besoins théoriques et l'état réel du parc, susceptible 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.

La fin prochaine de la mobilisation autour de l'opération de renouvellement urbain ouvre 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.

Si l'office est en voie d'achèvement de son programme de sécurisation des halls d'immeubles, il accuse encore du retard en matière de remplacements de menuiseries extérieures et dans le traitement des façades de ses ensembles immobiliers (nettoyage et ravalement).

L'office satisfait à ses obligations réglementaires en matière d'entretien et de mise aux normes de son parc d'ascenseur et de diagnostics techniques (DPE et constat des risques d'exposition au plomb notamment). Il a recours à des bureaux d'études spécialisés pour des prestations d'assistance technique dans le cadre de la passation et du suivi d'exécution des contrats de chaufferie collective et d'ascenseurs.

Les contrats d'entretien et d'exploitation du parc ont tous fait l'objet d'une mise en concurrence récente. Lorsqu'il y a lieu, ils identifient clairement les parts récupérables et non récupérables des prestations au titre des charges locatives.

**Obs 9 : Le suivi d'exécution des contrats d'entretien des appareils à gaz et de la robinetterie n'est pas satisfaisant.**

Les services d'Habitat Sud Deux-Sèvres 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 – ce qui n'est pas le cas actuellement – et engager tous les moyens

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 8 :**

Habitat Sud Deux-Sèvres a réorienté ses modalités de détermination des travaux de rénovation maintenance. La programmation des TRM qui complète les actions de réhabilitation inscrites au PSP, s'appuie sur les besoins réels de travaux à 5 ans. Pour 2013 et les années suivantes, il a ainsi été affecté une enveloppe budgétaire par nature de travaux (remplacement d'équipements, remplacement de menuiseries, traitement et ravalement de façades, etc.) afin de satisfaire aux mieux l'ensemble des besoins, et améliorer l'attractivité du patrimoine.

L'office ne fournit pas d'éléments précis et chiffrés à l'appui de sa réponse. La Mission relève toutefois que la démarche décrite constitue dans son principe un progrès.

**Obs n° 9 :**

HSDS prend acte que, se substituant au locataire dans le cadre du contrôle annuel obligatoire de ses appareils à gaz et de la robinetterie, il ne peut s'exonérer de sa responsabilité par le simple dépôt d'« avis de passage » par une entreprise prestataire lors de visites et relances restées infructueuses.

HSDS s'engage à identifier l'ensemble de ses locataires défaillants sur la bases de listes fournies trimestriellement par ses prestataires, puis à tout mettre en œuvre, y compris par l'envoi de mise en demeure avec accusé de réception, pour que ces interventions de contrôle et de maintenance soient effectuées.

La Mission prend note des engagements de l'organisme sur le suivi.

L'observation portait aussi sur la nécessité de s'assurer de la réalité des prestations, qu'il appartiendra à l'organisme de garantir dans le cadre de la nouvelle procédure mise en place.

existants pour obliger le locataire soit à laisser intervenir le prestataire désigné, soit à attester de la révision effective par un autre professionnel.

En matière d'entretien courant, l'organisme dispose d'une régie ouvrière de trois employés d'immeuble polyvalents, de trois agents et d'un magasinier qui interviennent principalement pour la remise en état des logements après état des lieux ainsi que dans les parties communes des immeubles et d'une équipe de trois personnels affectés au curage et à l'entretien des canalisations. L'office utilise des marchés à bons de commande pour la réalisation de travaux de petit entretien et de réparation, principalement liés à la remise en état des logements après leur libération.

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

L'office s'est engagé, en 2005, dans une démarche structurée de vente de logements individuels. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le plan de vente comprend 163 logements répartis en 13 ensembles immobiliers. Le PSP identifie 9 autres logements supplémentaires à proposer à terme à la vente.

57 logements ont été vendus sur la période 2007-2011, soit une moyenne d'environ 11 par an, au bénéfice à 30 % de locataires occupants, 10 % de descendants de ces locataires et à 60 % d'autres locataires de l'office.

L'office réserve la vente de ses logements à ses locataires, informés régulièrement des programmes mis en vente. Le traitement de la vente des logements vacants s'effectue en fonction de l'ordre d'arrivée des demandes écrites d'acquisition formulées par les locataires de l'office. L'organisme gère ainsi à l'époque du contrôle une liste d'attente d'environ 60 ménages.

#### **Obs 10 : L'office ne respecte pas l'ensemble des mesures réglementaires relatives à l'information sur la vente de ses logements vacants.**

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur un échantillon de 21 dossiers, sont menées conformément à la réglementation, à l'exception de l'ensemble des mesures de publicité prévues par l'article R. 443-12 du CCH pour les logements vacants.

L'office informe en effet ses locataires par le biais du journal qui leur est dédié, mais ne procède ni aux affichages prévus ni à la publication dans un autre journal. L'organisme est, en conséquence, invité à réviser ses pratiques en la matière.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office a établi un plan stratégique de patrimoine aux orientations globalement cohérentes. La fonction de maître d'ouvrage est bien assurée. Un effort devra être porté pour disposer d'une meilleure visibilité en termes d'actions de maintenance sur le parc avec l'identification des moyens à y consacrer. Des marges de progrès existent en matière de suivi des contrats d'entretien.

### 5. RENOVATION URBAINE

L'office est engagé dans le volet habitat de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Clou Bouchet et de la Tour Chabot - Gavacherie à Niort, qui a fait l'objet d'une convention signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 10 mai 2007. Ce quartier concentre environ 12 % de la population communale. L'office y est propriétaire, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 2 403 logements.

Le programme comprenait initialement, pour ce qui concerne l'OPH, la démolition de 8 ensembles immobiliers ou parties d'immeubles pour un total de 330 logements (272 sur le site du Clou Bouchet et 58 sur celui de la Tour Chabot-Gavacherie), la réhabilitation de 576 logements et la résidentialisation de 466 logements, dont 266 sont concernés également par une réhabilitation. La reconstitution de l'offre (identique en volume aux démolitions) s'établit à 57 logements dans la ZUS et à 273 logements en dehors de ce secteur

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 10 :**

L'organisme va revoir sa procédure de ventes de logements, afin d'en améliorer la publicité. Dont acte.

Le projet a connu dans le temps quelques ajustements en termes de nature de travaux et de nombre de logements impactés, en lien avec un redéploiement d'économies réalisées sur certains projets. Ainsi, cinq ensembles immobiliers représentant 160 logements ont pu être inclus en 2012 dans le périmètre de la convention signée avec l'ANRU, au titre de la réalisation de travaux de réhabilitation.

Pour le site du Clou Bouchet, les options retenues en termes de démolition et de requalification s'inscrivent dans un schéma d'accompagnement des logiques d'aménagements et d'équipements urbains portées par la ville de Niort. Si ce parti pris présente une forme de cohérence dans le cadre d'un projet multi-partenarial, il a conduit à ne traiter qu'une partie des ensembles immobiliers qui forment pourtant un tout homogène en termes de forme urbaine et d'état technique. Le risque latent est donc de produire un quartier à « deux vitesses ». Pour parer à cet écueil, le PSP programme pour chaque année de la période 2011-2016 des projets de réhabilitation par îlots ou par groupes d'immeubles, sans pour autant envisager la requalification complète du quartier.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, toutes les actions prévues ont été menées à leur terme ou sont engagées en vue d'une livraison début 2013.

Les opérations de démolition qui se sont déroulées à partir de l'année 2008 en trois tranches se sont achevées en mars 2012. Près des trois-quarts de la reconstruction sont effectifs. Il reste 87 logements qui seront mis en service en fin d'année 2012 et début 2013.

Tous les travaux de réhabilitation et de résidentialisation sont achevés à l'exception des opérations du site « Tour Chabot-Gavacherie », de 82 appartements au Clou Bouchet en cours de travaux et des 78 logements Fizeau -Le Verrier au stade d'avant-projet.

En matière de diversification de l'offre de logements dans la ZUS, les ambitions initiales (175 logements) ne se sont pas encore concrétisées. Le projet de construction de 14 logements de l'association foncière logement est pour le moment suspendu. Un opérateur a été retenu par la ville de Niort pour la réalisation de 60 logements en accession sociale à la propriété sur trois des onze parcelles identifiées pour l'accueil d'habitat privé. Le permis de construire a été déposé en mai 2012.

L'opération de relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement s'est déroulée dans des conditions globalement satisfaisantes (les taux de satisfaction issus des enquêtes post-relogement sont très positifs). Elle a été assurée dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale par le Pact-Arim des Deux-Sèvres et le bureau d'études HTC, sous la supervision d'un comité partenarial de relogement. L'ancienneté des occupants était relativement faible : près de la moitié connaissait moins de cinq ans de présence dans leur logement et seulement 28 % relevaient d'une occupation supérieure à dix ans. Sur les 230 locataires à reloger (après soustraction des départs volontaires), seuls 85 ménages ont été relogés dans des logements neufs sur les sites de reconstruction. Le décalage temporel entre les opérations de relogement et de construction de la nouvelle offre explique pour partie ce constat mais il ne saurait à lui seul justifier cette situation. Certaines opérations livrées en 2009 et 2010 n'ont au final accueilli que peu de ménages de la ZUS issus d'immeubles démolis (un peu plus de 80 étaient encore concernés) : l'opération de la Glaie (0 relogement pour 32 logements), Telouze 1 (3/30), Aérodrome (1/24), Gardoux (1/8), Le Dixième (6/15). Au final, ce sont les immeubles reconstruits sur site qui connaissent le meilleur rapport d'occupation lié au nombre de relogements sur le nombre de logements total.

119 ménages, soit plus de la moitié du potentiel, ont été relogés dans la ZUS (pour une offre reconstituée à terme de 57 logements). Enfin, on peut relever que les déménagements se sont achevés au printemps 2011, alors qu'à l'été 2012 (cf. supra) un quart du nombre de logements afférents à la reconstruction n'est pas encore livré.

L'ensemble de ces constats conduit à s'interroger rétrospectivement sur la pertinence de la reconstitution de l'offre en « 1 pour 1 » et du ratio entre reconstruction sur et en dehors de la ZUS.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Les conditions économiques du relogement ont fait l'objet d'une attention particulière. En moyenne, le montant de la quittance (loyers et charges) avant et après relogement a augmenté de l'ordre de 8 %, la diminution du montant des charges constatée ne compensant pas l'évolution des loyers. L'analyse des taux d'effort que représente le paiement du loyer et des charges pour les ménages avant démolition et après relogement révèle une relative stabilité pour 45 % des ménages, une diminution pour 22 % d'entre eux et une augmentation pour 33 %.

L'office a montré sa capacité à mener à bien ses engagements dans des délais courts. Une convention de gestion urbaine de proximité a été signée en décembre 2008 par les partenaires pour accompagner la transformation du quartier. L'OPH s'implique dans sa mise en œuvre.

## **6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

### **6.1 ORGANISATION DU SERVICE**

L'office a souhaité rester dans le cadre de la comptabilité publique.

Pour ce qui concerne le rôle d'ordonnateur assuré par l'OPH, les tâches sont assurées par le directeur financier et comptable assisté des cinq agents, dont l'un assure des fonctions d'adjoint du directeur. De son côté, la trésorerie spécialisée de Niort Habitat Sud Deux-Sèvres consacre 7,1 équivalents temps plein au recouvrement des recettes de l'office Habitat Sud Deux-Sèvres, ainsi que sa gestion financière et comptable.

Une charte de partenariat a été signée en 2010 entre l'OPH, la trésorerie et la DDFiP. Toutefois, certains engagements, tant de l'ordonnateur que du comptable, n'ont pas été tenus totalement. L'arrivée en poste, début 2012, d'un nouveau comptable doit être l'occasion d'un travail en commun plus important des services de la trésorerie et de l'office.

### **6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE GENERALE**

Les pièces réglementaires sont complètes et les états financiers bien tenus. La présentation annuelle des comptes reste empreinte de la logique budgétaire et mériterait une approche plus analytique. De même une attention plus particulière devrait être apportée aux divers événements survenus dans l'année et à leurs conséquences financières, comme par exemple le compactage et le refinancement de la dette réalisés en 2008. La lecture des documents 2011 montre toutefois une amélioration de la qualité des informations communiquées.

Enfin, si le contrôle n'a pas mis en évidence d'anomalies significatives, les points suivants devront néanmoins être corrigés :

- la comptabilisation des subventions d'investissement est perfectible. La réglementation comptable prévoit que le compte de subventions c/13 soit crédité, dès la notification de la décision accordant la subvention et non à leur encaissement, par le débit du compte de tiers intéressé (c/441). En l'absence de notification préalable, le compte 13 est crédité à l'encaissement par le débit du compte financier. Or, les titres ne sont pas systématiquement émis par l'office lors de leur notification qui, par ailleurs, doit être transmise sans délai au comptable public pour imputation au c/441 correspondant, sans attendre le flux financier ;
- le rapprochement du compte c/416 locataire douteux ou litigieux avec la provision inscrite au c/491 au titre de la dépréciation des créances douteuses présente une anomalie. La provision s'avère en effet constamment d'un montant supérieur au solde du compte c/416 (par exemple, en 2011 c/416 : 2 036 014 € et c/491 : 2 901 729 €). La détermination du solde des c/416 et c/491 mais également c/411 devra être remise en conformité avec les obligations posées par la réglementation comptable ;
- le suivi des comptes de tiers est satisfaisant. Cependant, il conviendra de procéder à l'apurement régulier des comptes d'imputation provisoire (c/47 138 et c/4 721 principalement), en procédant à l'émission régulière des titres et mandats de régularisation.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

A ce titre, lors du contrôle des comptes c/47138 « Recettes perçues avant émission des titres-Divers » et c/4721 « Dépenses réglées sans mandatement préalable » présentaient respectivement un solde de 5 311 197,40 € et 3 904 394,27 €, qu'il conviendra de régulariser par l'émission des titres et mandats nécessaires ;

- le traitement des opérations de démolitions doit respecter les principes édictés par l'instruction comptable. Les diverses étapes successives et leur traduction comptable doivent être respectées, afin, notamment qu'arrivée au stade de la démolition effectivement du bâtiment, la valeur nette comptable de celui-ci soit nulle. En l'occurrence, ces principes n'ont pas été respectés pour ce qui concerne plusieurs démolitions (Cugnot, Bonnevey, Chasles ainsi que le FJT) ;
- concernant les comptes de TVA, l'office utilise depuis 2002 le télé-règlement par prélèvement direct sur son compte au Trésor sans intervention du comptable. Un ordre de paiement comptable de régularisation est effectué par la trésorerie a posteriori. En l'état actuel de la réglementation, l'office ne peut recourir à ce dispositif (cf. note DGFIP n° 2011-12-1942 du 16 décembre 2011), sans se mettre en position de gestion de fait, en procédant directement au règlement sans validation du comptable public. Il convient, dès lors, que le dispositif soit remis en conformité avec la réglementation en vigueur, dans l'attente des conclusions du groupe de travail mis en place fin 2011 par la DGFIP sur l'évolution des télé-procédures.

L'examen d'un échantillon de justificatifs relatifs aux éléments de train de vie des dirigeants, ainsi qu'aux dépenses de relations publiques et aux divers honoraires supportés par l'OPH n'appelle pas d'observation particulière. Il est cependant rappelé que la prise en charge des repas de direction ne peut rester qu'exceptionnelle et, qu'en outre, pour ce qui concerne les autres repas, il convient d'en indiquer systématiquement les bénéficiaires.

**Obs 11 : La provision pour gros entretien doit être justifiée.**

L'office comptabilise une provision pour gros entretien déterminée à partir d'un plan de travaux pluriannuel à trois ans, élaboré à partir du PSP. Toutefois, les faiblesses relevées pour ce qui concerne cette prévision pluriannuelle de travaux (supra 4.4) remettent en cause partiellement le fondement de la provision. Les fortes variations constatées en matière de dotation et de reprise, notamment en 2011, illustrent cette fragilité. Le niveau de la provision, passé de 1,8 M€ fin 2010 à 3,8 M€ fin 2011, doit être réexaminé, afin de se conformer aux exigences réglementaires relatives aux conditions de constitution d'une provision.

**Obs 12 : Les délais globaux de paiement dépassent les seuils réglementaires.**

L'office a choisi de continuer à appliquer le code des marchés publics. Conformément aux dispositions de l'article 98 de ce même code, le nouveau seuil applicable depuis juillet 2010, en matière de délai global de paiement (DGP), est fixé à 30 jours. Après vérification d'un échantillon, il ressort des dépassements, tant pour ce qui concerne le règlement des dépenses de fonctionnement que pour celles d'investissement. En fonctionnement, le DGP s'élève à 31,1 jours en moyenne, dont 22,6 jours pour l'ordonnateur et 8,5 jours pour le comptable. 40 % des paiements ont dépassé le délai de 30 jours (pour 3 à 21 jours au total) avec 7 dépassements du comptable sur les 8 recensés. En investissement, le DGP s'élève à 28,6 jours en moyenne, dont 19,6 jours pour l'ordonnateur et 8,8 jours pour le comptable. 50 % des paiements ont dépassé le délai de 30 jours (pour 1 à 8 jours au total) avec 4 dépassements du comptable sur les 10 recensés. Il est rappelé que tout dépassement du délai global de paiement doit donner au paiement de droit d'intérêts moratoires au profit des créanciers concernés. Par conséquent, l'amélioration de ces délais doit être une préoccupation commune à l'ordonnateur et au comptable

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 11 :**

L'augmentation de la provision en 2011 se justifie d'une part par une cohérence de travaux de gros entretien devenus nécessaires et complémentaires pour les immeubles ciblés dans le cadre du PSP, pour des améliorations de l'habitat et des améliorations thermiques et, d'autre part, une continuité de maintenance à niveau du reste du patrimoine pour qu'il garde son attractivité.

**Obs n° 12 :**

La direction financière et le nouveau trésorier ont pu aborder, lors d'une réunion spécifique courant octobre, les rôles de chacun et les points particuliers pouvant être améliorés dans la relation ordonnateur comptable et notamment dans le circuit de paiement des factures et des pièces annexes. Nous avons pu constater également qu'un certain nombre de difficultés rencontrées lors des paiements provenaient du laxisme des maîtres d'œuvres. La direction financière va donc rappeler aux différents intervenants internes et externes dans la chaîne de facturation l'importance du respect du délai de chacun dans le délai global de paiement.

La fiabilisation de la provision doit être une préoccupation de l'organisme. Elle s'inscrit plus globalement dans le cadre de la démarche d'amélioration évoquée supra (obs n°8).

Les diverses actions entreprises pour améliorer les délais de paiement devront aider à en identifier les principales causes et permettre la mise en place de mesures correctives adaptées. Une démarche combinée associant l'ordonnateur et le comptable est à encourager.

### 6.3 GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRESORERIE

L'encours de la dette d'HSDS, au moment du contrôle s'élevait à 75,5M€ à 82 %, adossé au livret A et avec une durée de vie résiduelle moyenne de 24 ans.

Le poids de l'annuité rapporté aux produits des loyers est très réduit. Fin 2011, l'annuité locative représente 32 % des loyers, soit un niveau nettement en dessous de la valeur médiane 2010, qui était de 39,5 % sachant que le 1<sup>er</sup> décile était quant à lui de 29,1 %. Cette situation s'avère donc financièrement particulièrement favorable pour l'OPH.

Par délibération du 18 janvier 2007, le conseil d'administration a retenu le principe d'un réaménagement de sa dette. Cette démarche s'est traduite par un compactage (303 prêts regroupés en 31 macro prêts) et un allongement pour trois ans de quatre macro prêts. Le montant traité s'est élevé à 37,2 M€. L'objectif de cette intervention était de soulager la situation financière de l'office qui s'annonçait plus tendue autour 2007-2012 et de reporter l'effort sur la période 2012-2019.

Par une seconde décision de 25 octobre 2007, le conseil a demandé à la CDC une proposition complémentaire pour répondre aux besoins de la période 2008-2014. Trois orientations ont été retenues : le refinancement en prêts à durée ajustable sur livret A, pour 6,5 M€ de prêts existants, une renégociation de taux avec allongement pour 11,6 M€ et un refinancement indexé sur l'inflation française pour 7,2 M€. Les nouveaux contrats ont été garantis par les collectivités territoriales, comme ceux auxquels ils se sont substitués.

Enfin, en 2011, le conseil d'administration a validé le principe d'une troisième phase de réaménagement de la dette de l'OPH. 17 contrats représentant un capital de 15,5 M€ ont été renégociés, afin de leur substituer de nouveaux contrats dont le profil de remboursement ne nécessite plus la comptabilisation d'intérêts compensateurs. Cette opération s'est déroulée sur les exercices 2001 et 2012, le remboursement des intérêts compensateurs étant intervenu fin 2011 et la mise en place des nouveaux financements début 2012. A noter également que le prêteur n'a pas demandé de nouvelles délibérations des collectivités précédemment garantes.

Ces mesures n'ont pas eu pour but d'orienter une partie de la dette sur des taux structurés ou spéculatifs. L'ensemble de la démarche a été conduit pour l'office par le directeur financier et le directeur général.

Comparé à ce travail mené sur l'encours de sa dette, la stratégie de l'OPH sur la mise en place des financements de ses opérations s'avère moins cadrée et peut laisser réaliser des déblocages des prêts, alors même que le niveau de trésorerie disponible lui permet le portage des opérations en cours de réalisations. Dans un contexte de faible rendement des produits de placement de trésorerie, la généralisation de cette approche est à privilégier.

Concernant la rémunération de la trésorerie disponible, si l'organisme respecte les obligations qui lui sont faites en matière de dépôts de fonds (art L. 421-10 du CCH), il n'en optimise toutefois pas la rémunération. Les prévisions de recettes et de dépenses ne sont plus réalisées au sein du poste comptable ni de concert avec les services de l'ordonnateur, ce qui a conduit à l'abandon, depuis 2012, de la gestion de « trésorerie zéro ». Ainsi, sur la période du 06/01/2012 au 31/05/2012 (97 jours ouvrables), la trésorerie sur le compte Trésor de l'OPH a oscillé entre 5 282 € et 6 270 267 € avec une moyenne sur la période de 3 247 326 €. Par conséquent, les soldes du compte au Trésor, non rémunéré, sont importants au quotidien et privent l'office de produits financiers potentiels.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6.4 ANALYSE FINANCIERE

### 6.4.1 Analyse de l'autofinancement

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	18 071	18 169	18 167	18 168	18 167
Coûts de gestion (hors entretien)	- 4 198	- 4 220	- 4 215	- 4 203	- 4 914
Entretien courant	- 608	- 599	- 711	- 600	- 503
Gros entretien	- 2 269	- 2 863	- 3 223	- 3 275	- 2 720
TFPB	- 2 030	- 2 092	- 2 313	- 2 337	- 2 418
Flux financiers	460	519	186	113	306
Flux exceptionnels	- 119	1 304	947	83	2 279
Autres produits d'exploitation	94	106	145	210	211
Pertes sur créances irrécouvrables	- 399	-250	-464	- 615	- 740
Intérêts sur emprunts locatifs	- 2 458	- 2 666	- 2 761	- 2 000	- 2 660
Remboursement d'emprunts locatifs	- 3 309	- 2 883	- 2 889	- 3 205	- 3 266
<b>Autofinancement net</b>	<b>3 235</b>	<b>4 526</b>	<b>3 277</b>	<b>3 182</b>	<b>4 978</b>
en % du chiffre d'affaires	17,9 %	24,9 %	17,6 %	16,7 %	25,5 %
<i>P.M. Autofinancement courant HLM</i>	<i>3 354</i>	<i>3 221</i>	<i>2 331</i>	<i>3 099</i>	<i>2 699</i>

L'autofinancement dégagé par l'exploitation d'HSDS est élevé, d'un niveau moyen de 17,5 %, il est nettement supérieur à la médiane qui était de 13,4 % pour les OPH en 2010. A noter que les niveaux atteints par l'organisme en 2008 et 2011 (proche de 25 %) restent exceptionnels.

Les produits locatifs constituent la ressource quasi-exclusive de l'office, leur augmentation de 8 % sur les cinq derniers exercices résulte du seul cumul des hausses annuelles de loyers, le nombre de logements n'ayant que très peu évolué (solde net entre démolitions et mises en service).

La vacance locative (cf. supra) réduit les produits locatifs significativement. Fin 2011, ces pertes s'élevaient à 1 450 k€ (loyers et charges), soit l'équivalent de 7,4 % du chiffre d'affaires de l'exercice (19 487 k€). Une partie de ces pertes financières est à relier au projet de renouvellement urbain et est partiellement financièrement compensée. Pour le reste, la vacance locative constitue un manque à gagner important, dont le poids a plus que doublé de 400 k€ en 2007 (soit 2,4 % de chiffres d'affaires) à 900 k€ en 2011 (4,8 % de chiffres d'affaires).

Les coûts de gestion de l'organisme, hors entretien courant, sont modérés et progressent peu d'année en année, alors même que les dépenses de personnel en sont une composante, elles augmentent un peu plus rapidement (en rapport avec la structure d'âge de l'effectif). Les coûts de gestion globaux, hors entretien courant, et ramenés au logement (hors foyers) ont un niveau qui est en 2011 de 852 € (en 2010 : 794 €), soit en dessous de la médiane 2010 des OPH : 934 €.

Les dépenses d'entretien du patrimoine, hors investissement, affichent une augmentation de 2 876 k€ en 2007 à 3 223 k€ en 2011. Ces montants rapportés au logement sont ainsi passés de 551 € à 612 € de 2007 à 2011. Par comparaison avec les valeurs habituellement observées (médiane OPH 2010 de 530 €/logt), ces montants témoignent d'une volonté d'intervention en termes de maintenance du patrimoine. Ce constat, d'ordre strictement financier, ne répond toutefois pas à lui seul aux questions relatives à l'adéquation de cet effort au regard des besoins réels (cf. supra 4.4).

Le niveau de la TFPB, ramené au logement, 389 € en 2007 et 459 € en 2011, est en augmentation et dépasse maintenant la médiane 2010 des OPH de 451 €. Cette charge a connu une croissance de 19 % (+ 387 k€) de 2007 à 2011.

Les flux financiers sont d'un niveau réduit et tendent plutôt à diminuer au fil des exercices, pour partie en raison de la baisse généralisée des taux de rémunération des produits de placement. Cependant, la faiblesse de ces résultats provient aussi d'une absence de réelle gestion de trésorerie de l'OPH, l'absence de stratégie quant aux conditions de déblocage des financements au regard des excédents de trésorerie et le maintien parfois durable d'un solde de compte au Trésor non placé (même dans un contexte de taux réduits) ne permettent pas d'optimiser les flux financiers et privent l'office de ressources potentielles.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

Les flux exceptionnels qui prennent en compte les mouvements sur les opérations de gestion, les autres charges et produits exceptionnels (sinistres, etc.) présentent des variations importantes mais non récurrentes qui participent également à l'explication des fluctuations de l'autofinancement net entre les exercices. Concernant les derniers exercices, les éléments les plus significatifs étaient en rapport avec les opérations de renouvellement urbain (coût des démolitions et traitement des subventions ANRU).

Enfin, le poids des annuités des emprunts locatifs est modéré (cf. supra 6.3). Les réaménagements opérés combinés à la baisse du coût du livret A, auquel les emprunts restent très largement adossés contribuent à l'important autofinancement net dégagé par l'organisme. Fin 2011, le poids de l'annuité rapporté aux loyers représentait 31,9 %, alors que la valeur médiane s'élève à 39,5 %, un écart équivalent à une économie annuelle de 1,4 M€ à rapprocher des 4,9 M€ d'autofinancement net de 2011.

#### 6.4.2 Analyse des bilans fonctionnels

En K€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	36 386	42 039	47 597	53 997	58 526
<i>dont situation nette</i>	19 390	22 564	24 748	28 024	29 684
Provisions pour risques et charges (passif)	2 034	2 188	2 019	1 924	3 910
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	80 183	78 882	77 451	82 312	75 978
Dettes financières	65 640	71 346	73 354	80 129	76 643
Actif immobilisé brut	- 166 979	- 174 859	- 183 635	- 196 870	- 192 455
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>17 264</b>	<b>19 596</b>	<b>16 786</b>	<b>21 493</b>	<b>22 601</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>3</sup></b>					<b>21 989</b>
Stocks (toutes natures)	33	34	32	38	50
Autres actifs d'exploitation	8 694	12 278	13 683	11 180	14 149
Provisions d'actif circulant	3 627	3 745	3 713	3 377	2 902
Dettes d'exploitation	714	2 872	1 015	718	951
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 385	5 695	8 987	7 123	10 346
Créances diverses (+)	146	98	38	29	42
Dettes diverses (-)	1 700	1 999	1 886	1 580	2 098
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 1 555	- 1 901	- 1 848	- 1 552	- 2 056
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>2 830</b>	<b>3 795</b>	<b>7 140</b>	<b>5 571</b>	<b>8 290</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>14 433</b>	<b>15 801</b>	<b>9 646</b>	<b>15 922</b>	<b>14 311</b>

De 2007 à 2011, l'office renforce ses ressources du haut de bilan de façon significative. Les capitaux propres qui s'élevaient à 36,4 M€ en début de période, atteignent 58,5 M€ fin 2011.

Cette augmentation de 22,1 M€ résulte de celle de la situation nette à hauteur de 10,3 M€, correspondant au cumul des résultats d'exploitation (2008-2011), ainsi que de celle des subventions d'investissement comptabilisées pour 11,8 M€. A noter toutefois que la part de ces subventions comptabilisées mais non encaissées fait l'objet d'une contrepartie à l'actif du bilan pour un montant de 9,6 M€ fin 2011.

L'ajout aux capitaux propres des provisions constituées permet de déterminer le total des ressources internes de l'office et leur rapprochement avec les capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières et dépôts) traduit le degré d'indépendance financière de l'organisme ; au cas présent ce rapport s'élève à 44,9 % ce qui est très nettement au-dessus de la médiane 2010 pour les OPH, de 35 %.

<sup>3</sup> Fonds de Roulement Net Global à terminaison des opérations (FRNG) : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

De 2007 à 2011, le FRNG s'améliore de 5,4 M€, et passe de 17,2 M€ à 22,6 M€. Cette progression correspond, principalement pour cette période, au solde entre le total des investissements réalisés (53,4 M€) et les nouvelles ressources dégagées. Ces dernières sont constituées de 40,4 M€ de nouveaux financements, 16,9 M€ d'autofinancements cumulés et 2,5 M€ de cession d'actifs. Le FRNG, fin 2011, représente l'équivalent de 8,8 mois de dépenses mensuelles (soit le double de la valeur médiane 2010 pour les OPH), ce qui est très confortable. A terminaison des opérations le FRNG reste proche de 22 M€.

Les variations de montant du FRNG entre 2007 et 2011 sont liées à des décalages dans la mise en place de financements, dans un contexte où l'activité s'avérait particulièrement soutenue, du fait du projet de renouvellement urbain. Le décalage, particulièrement sensible en 2009 au démarrage du PRU, s'était partiellement réduit en 2010, avant de reprendre à nouveau en 2011 avec les retards liés au projet d'avenant n° 3 à la convention ANRU et aux modifications des règles de la CDC en matière de déblocage des prêts. L'exercice 2012 devrait donc se caractériser par la mise en place de financements jusqu'alors retardée et donner lieu à une nouvelle augmentation du FRNG. Dans cette attente, la trésorerie de l'organisme fournit l'appoint de ressources nécessaire, ce qui ne posait pas de problèmes particuliers au regard de son niveau élevé.

L'écart entre les emplois et les besoins de bas de bilan, mesuré par le besoin en fonds de roulement (BFR) vient ici réduire l'excédent de ressources dégagées par le FRNG. L'augmentation du BFR, de 2,8 M€ en 2007 à 8,3 M€ en 2011 est principalement liée à la comptabilisation des subventions d'investissement notifiées mais non encore encaissées.

La trésorerie dont dispose l'OPH est d'un niveau important, ses variations au fil des années résultent des décalages dans la mise en place des financements des nouvelles opérations. Malgré une gestion peu optimisée, son niveau reste élevé. Son solde s'élève à 14,3 M€ fin 2011, équivalant à 5,6 mois de dépenses mensuelles, alors que la valeur médiane pour la famille des OPH n'était que de 3,6 mois en 2010.

## 6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme dispose d'une analyse financière prévisionnelle établie en octobre 2011

Auparavant, il n'y avait pas de prévisions pluriannuelles, les perspectives se limitaient à l'exercice budgétaire à venir. L'actualisation de la prévisionnelle 2011, n'est pas à l'ordre du jour.

Il s'agit d'une première simulation qui intègre les données patrimoniales et financières contemporaines disponibles, dont le paramétrage et les hypothèses utilisés pour la prévision comporte des approximations et un manque de détail que les prochaines prévisions devront recalculer.

Les conditions de l'exploitation sont extrêmement prudentes, qu'il s'agisse des éléments relatifs aux coûts de gestion (1 455 k€/an reconduisant durablement 490 k€ de prélèvement sur le potentiel financier), d'un coût de livret A à 3 %, d'un coût des impayés estimé à 1,8 % (pour un coût jusqu'alors de 1 %), et de dépenses de maintenance reconduites sur la base des valeurs 2011 et non rattachées aux prévisions pluriannuelles de maintenance. Les produits financiers prévisionnels sont peu valorisés et les prévisions d'investissement restent largement rattachées au cadre du PRU.

Sous ces réserves, qui ne la remettent pas fondamentalement en question, l'analyse prévisionnelle indique une exploitation dont la rentabilité devrait décroître autour de 2015 et ensuite se rétablir. On retrouve ici les incidences de la politique de gestion de la dette évoquée supra, l'annuité atteignant son point haut vers 2015/2016 (le niveau, rapporté aux loyers, restant malgré tout modéré).

Les ressources du bilan, quant à elles, s'amenuisent, du fait d'un niveau annuel prévisionnel de consommation supérieur à l'apport issu de l'autofinancement dégagé par l'exploitation. Les réhabilitations à venir, portant sur environ 1 800 logements (coût estimé à 30 M€) constituent la principale source d'investissement des années à venir (8 M€ de fonds propres à mobiliser), viennent ensuite les investissements liés à la maintenance (18 M€ financés à hauteur de 4 M€ sur fonds propres), la production de logements neufs est réduite (231 dont 136 liés au PRU).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

L'analyse prévisionnelle constitue un outil, dont l'OPH a décidé de se saisir pour donner plus de visibilité à son pilotage et poser les bases de sa stratégie pour les années à venir ; cela impliquera de faire vivre cet outil en l'actualisant périodiquement et en le soumettant aux débats du conseil d'administration.

## **6.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

L'exploitation est globalement rentable mais pourrait l'être encore davantage, du fait de coûts de gestions contenus et d'un faible niveau d'endettement. Elle autorise un effort de maintenance du patrimoine significatif, mais cette rentabilité globale de l'exploitation repose pour beaucoup sur les résultats financiers et exceptionnels, qui masquent un réel problème lié à la vacance, dont l'impact financier de la part hors PRU a doublé en cinq ans.

La structure du bilan comporte une proportion importante de capitaux propres, qui assurent une bonne autonomie financière à l'organisme et lui laissent des possibilités d'endettement pour ses opérations futures. La trésorerie est, elle aussi, conséquente, même si son utilisation ne relève pas d'une stratégie affirmée.

## **7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS**

Les vérifications ont porté sur les cotisations principales (déclarations 2009 à 2012) et additionnelles (déclarations 2009 à 2011), dont l'organisme s'est acquitté

L'organisme a bien procédé aux déclarations et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses soins.

Préalablement à la vérification des cotisations, la mission a procédé à un recalage du patrimoine de l'organisme pour les exercices 2007 à 2011. Il en ressort un écart avec le dénombrement effectué par HSDS, du fait des modalités de calcul des équivalents-logements des foyers et résidences.

De même, une rectification a été opérée pour ce qui concerne le calcul des produits locatifs annuels et pour les logements familiaux. Ces derniers ont été complétés par les loyers des deux opérations de logements en accession réalisées en 1985 et 1986, logements non vendus, conventionnés et loués depuis lors (opérations rue P. Bert à Niort et rue Largeau à Varaize).

Les cotisations principales et additionnelles de l'organisme ont été recalculées sur ces nouvelles bases.

Pour ce qui concerne les cotisations additionnelles 2009, 2010 et 2011, les rectifications précitées impactent le calcul de la partie fixe de cette cotisation (modification du dénombrement des logements), ainsi que de sa partie variable (majoration des produits locatifs).

Dès lors, il en ressort une insuffisance de cotisation additionnelle pour les exercices 2009 et 2010, respectivement 4 860 € et 9 856 € et un excédent de cotisation additionnelle en 2011 pour 763€.

En conséquence, l'organisme est invité à prendre contact avec la CGLLS pour régulariser la situation.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 8. CONCLUSION

L'absence de rattachement de l'office à une collectivité disposant de la compétence habitat constitue un handicap et une anomalie au regard des forts enjeux urbains et sociaux auxquels il est confronté.

L'action de l'organisme apparaît toutefois cohérente, tant d'un point de vue patrimonial que dans l'exercice de sa mission sociale, avec un souci de garantir un bon niveau de service au locataire. Son organisation interne, dont les coûts de gestion sont contenus, offre des pistes de progrès, en matière de recouvrement, de politique de maintenance ou d'optimisation de la gestion de trésorerie notamment.

L'organisme est confronté à une augmentation de la vacance qui nécessite par ailleurs l'élaboration d'une stratégie adaptée.

L'office doit mettre en conformité le contrat de travail de son directeur général et procéder au recouvrement de l'indemnité de fin de carrière irrégulièrement perçue par son ancien directeur général.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

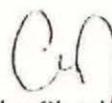
Les auditeurs de la Direction départementale  
des finances publiques



Franck Pellerin



Samuel Verhaeghe

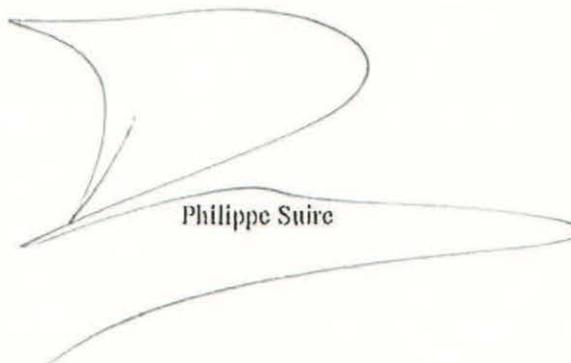


Catherine Clancier-Michelet



Laurent Giry

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
(Conclusion)	La Miilos constate que l'organisme n'a pas fait de commentaire sur la conclusion de ce rapport.

Les auditeurs de la Direction départementale  
des finances publiques



Catherine Clancier-Michelet



Laurent Giry

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

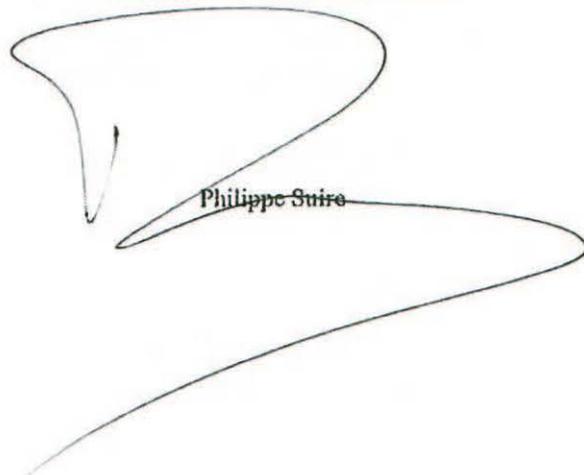


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses apportées par M. Christian Ribbe  
Président de l'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres  
Le 15 novembre 2012