

CCAS DE LONS-LE-SAUNIER

Lons-le-Saunier (39)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-079

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-079
CCAS DE LONS-LE-SAUNIER

Lons-le-Saunier (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-079 CCAS DE LONS-LE-SAUNIER – (39)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 263 903 007
Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : Centre Communal d'Action Sociale de Lons-le-Saunier
Président : M. Jacques Pélissard
Directeur général : Néant
Adresse : 4, avenue du 44ème Régiment d'Infanterie - BP 70340 - 39015 LONS-LE-SAUNIER Cedex
Actionnaire principal : Sans objet

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés :	0	Nombre de logements en propriété :	128 dont 126 logements conventionnés	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) gérés:	228
---------------------------------------	---	------------------------------------	---	---	-----

POINTS FORTS :

- ▶ Bon état d'entretien général de la résidence et de ses abords

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de budget annexe dédié et de comptabilité analytique permettant d'évaluer la performance d'exploitation
- ▶ Bâtiment nécessitant des travaux de réhabilitation

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Modalités irrégulières d'actualisation des loyers
- ▶ Augmentations annuelles des loyers supérieures aux maxima autorisés
- ▶ Absence de décomptes de charges récupérables
- ▶ Contrats locatifs comportant des clauses irrégulières
- ▶ Absence de dossiers de diagnostic technique

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

Précédent rapport de contrôle : néant

Contrôle effectué du 3 décembre 2019 au 29 janvier 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE: octobre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-079

CCAS DE LONS-LE-SAUNIER – 39

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation du CCAS de Lons-le-Saunier.....	6
3. Contexte socio-économique	7
4. La résidence pour étudiants du CCAS.....	7
4.1 Présentation de la résidence	7
4.2 Budget de fonctionnement.....	8
4.3 Gestion locative	8
4.3.1 Gestion des attributions.....	8
4.3.2 Taux d'occupation.....	8
4.3.3 Loyers.....	9
4.3.4 Charges locatives	10
4.3.5 Modalités de liquidation des loyers et des charges.....	11
4.3.6 Créances locatives impayées	12
4.4 Entretien et exploitation du bâtiment.....	12
4.4.1 Travaux d'amélioration et d'entretien.....	12
4.4.2 Exploitation et maintenance.....	12
4.4.3 Diagnostics techniques immobiliers.....	13
5. Annexes.....	15
5.1 Organigramme général de l'organisme.....	15
5.2 Organigramme du pôle social du CCAS	16
5.3 Sigles utilisés.....	17

SYNTHESE

Le centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Lons-le-Saunier est propriétaire et gestionnaire d'une résidence pour jeunes de 126 logements conventionnés avec l'État. La gestion de ces logements constitue l'objet du présent contrôle.

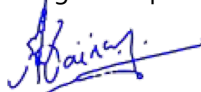
Cette résidence, mise en service en 1992, est la seule structure de logement spécifiquement dédiée aux étudiants sur la ville de Lons-le-Saunier. Elle bénéficie d'un emplacement favorable, proche du centre-ville. Pour autant, selon les années universitaires, son taux d'occupation n'atteint pas toujours 100 %.

Le budget général du CCAS, qui couvre la gestion de l'ensemble des activités de l'établissement, ne comporte pas de budget annexe propre à la gestion de cette résidence ce qui, en l'absence de comptabilité analytique, ne permet pas d'en évaluer la performance financière d'exploitation.

Le CCAS gère cette résidence en méconnaissance de certaines dispositions réglementaires propres aux logements locatifs conventionnés, en termes d'actualisation et d'augmentation annuelle des loyers notamment. Par ailleurs, la facturation forfaitaire des charges locatives ne répond à aucune réalité économique. Les contrats locatifs établis par le CCAS sont entachés de clauses irrégulières et l'établissement ne communique pas à ses locataires le dossier de diagnostic technique obligatoire.

La résidence bénéficie d'un entretien courant régulier et d'une gestion de proximité efficace qui concourent à son bon état d'entretien général constaté lors de la visite sur place. Si aucune action de réhabilitation n'a encore été entreprise depuis sa mise en service, le CCAS mène actuellement une réflexion qui devrait conduire à la réalisation de travaux à court terme.

Le directeur général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle des logements conventionnés appartenant au centre communal d'action sociale (CCAS) de Lons-le-Saunier en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Les logements conventionnés appartenant au CCAS de Lons-le-Saunier sont constitués d'une résidence pour jeunes de 126 logements livrée en 1992 et affectée principalement à l'usage d'étudiants. Ces logements font l'objet d'un premier contrôle de l'Agence.

2. PRESENTATION DU CCAS DE LONS-LE-SAUNIER

Le CCAS de la ville de Lons-le-Saunier est un établissement public administratif communal, chargé de la prévention et du développement social. Il est doté d'une personnalité juridique et dispose à ce titre d'un conseil d'administration, d'un budget et d'effectifs qui lui sont propres. Il est présidé de plein droit par le maire de la commune. Le siège du CCAS est situé à Lons-le-Saunier, dans les locaux de l'hôtel de ville.

Son conseil d'administration est composé de onze membres parmi lesquels, outre le président, on dénombre cinq représentants du conseil municipal, une personne qualifiée issue de la société civile et quatre représentants du monde associatif.

Le CCAS est organisé en trois pôles : le pôle « *Familles, périscolaire et accueil extrascolaire* », le pôle « *Personnes âgées* » et le pôle « *Social, insertion et logement* ».

Au titre de ce dernier pôle, le CCAS est propriétaire et gestionnaire d'une résidence pour étudiants post bac de 126 logements conventionnés, objet du présent contrôle.

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Lons-le-Saunier est le chef-lieu de département du Jura. Sa population, qui s'élève à 17 364¹ habitants en 2016, évolue à la baisse depuis le milieu des années 1970 (20 942 habitants au recensement de 1975²). L'aire urbaine³ atteint néanmoins près de 59 000 habitants, soit 23 % de la population départementale. Près du tiers de la population lédonienne a moins de 30 ans.

Avec 5,7 % au 1^{er} trimestre 2019, le taux de chômage du bassin d'emploi de Lons-le-Saunier est inférieur à celui du Jura (6,2 %) et à celui de la région (7,5 %). Il est stable sur le trimestre et diminue de 0,2 point sur un an⁴.

Le parc de logements (*environ 9 000 unités sur la ville de Lons-le-Saunier*) se caractérise par une majorité de types III et IV, alors que les types I et II représentent moins du tiers du parc. Le tiers des logements a été construit avant 1948 et un peu moins du tiers après les premières normes énergétiques du milieu des années 1970. Près de 60 % du parc est dédié à l'offre locative. Le parc locatif social public représente 32 % du parc locatif de la ville⁵.

La population étudiante de la région Bourgogne Franche-Comté rassemble environ 75 000 personnes (*soit 3 % des effectifs nationaux*), Dijon concentre 43 % des effectifs, Besançon 28 % et l'aire urbaine de Belfort-Montbéliard 10 %. Les 20 % restant se répartissent entre : Nevers, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, et Auxerre (2 % des effectifs sur chacun de ces sites), et enfin Cluny, Vesoul, Mâcon et Lons-Le-Saunier (1 % des effectifs sur chacune de ces communes)⁶.

La résidence de logements pour étudiants du CCAS constitue la seule structure d'hébergement spécifiquement dédiée aux 550 à 600 étudiants recensés sur la ville de Lons-le-Saunier.

4. LA RESIDENCE POUR ETUDIANTS DU CCAS

4.1 PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Implantée à moins d'un kilomètre du centre-ville, la résidence étudiants a été mise en service en juillet 1992. Elle est constituée de 126 logements meublés⁷ dont 122 studios individuels de type I (*d'une surface habitable de 20 m² chacun*) et 4 logements de type I bis (*40 m² de surface habitable*). Cette résidence a fait l'objet d'une convention conclue entre le CCAS et le préfet du Jura le 17 juin 1992. Cette convention s'applique à

¹ Source : Insee RP 2016 – population municipale.

² Source : EHESS (*Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales*) – population sans doubles comptes.

³ L'aire urbaine est une notion utilisée par l'Insee pour appréhender et décrire l'organisation urbaine de la France et notamment le phénomène de la périurbanisation.

⁴ Source : Pôle Emploi – Statistiques, études et évaluations – novembre 2019.

⁵ Source : Plan Local d'Urbanisme de la ville de Lons-le-Saunier.

⁶ Source : Université Bourgogne Franche-Comté « schéma directeur de la vie étudiante » d'octobre 2018.

⁷ Bureau, lit, table, chaises, réfrigérateur, plaques de cuisson électriques et rangements.

ces 126 logements et à deux locaux collectifs résidentiels (*une salle de détente et une salle polyvalente*) ainsi qu'à 46 places de parking (*dont 34 places en parking aérien de plain-pied sous le bâtiment*).

Cette opération dont l'investissement total s'élève à 3,6 M€, a été financée à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé du Crédit Foncier de France (*PLA-CFF*) d'un montant initial de 1,76 M€ (*49 % de l'investissement*), de subventions du département et de la région à hauteur de 0,46 M€ (*soit 13 % de l'investissement*). La ville et le CCAS ont apporté 0,9 M€ de financement propre (*25 % de l'investissement*). Le CCAS a également bénéficié d'une réduction de TVA à hauteur de 0,48 M€ (*13 % de l'investissement*).

En 2009, le prêt PLA a fait l'objet d'un réaménagement de taux (*4,75 % contre 7,0 % au contrat initial*) sur la base du capital restant dû au 30 juillet 2008 (*soit 1,22 M€*), portant ainsi l'échéance annuelle à 195 k€ contre 174 k€ précédemment, mais permettant d'accélérer l'amortissement du capital et de diminuer la charge d'intérêts.

4.2 BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Le budget général du CCAS couvre la gestion de l'ensemble des activités de l'établissement. Il ne comporte pas de budget annexe propre à la résidence étudiante. Sans la tenue d'un budget dédié et en l'absence de comptabilité analytique, le CCAS n'est pas en mesure d'évaluer la rentabilité d'exploitation de cette résidence étudiante.

Pour assurer son fonctionnement global, le CCAS bénéficie de subventions d'exploitation de la ville de Lons-le-Saunier. En 2019, cette subvention s'est élevée à 1,435 M€.

4.3 GESTION LOCATIVE

4.3.1 Gestion des attributions

Les logements sont attribués au fur et à mesure de la demande jusqu'à complétude de la résidence. Le CCAS ne constitue aucune liste d'attente.

4.3.2 Taux d'occupation

Sur les neuf dernières années scolaires, le taux d'occupation de la résidence a évolué entre 68 % et 100 %. Le taux le plus bas (68 %) a été enregistré sur l'année scolaire 2015-2016 avec seulement 89 logements occupés. Le taux maximal de 100 % avait été atteint en 2013-2014. Au moment du contrôle sur place (*en décembre 2019*), 119 logements sont occupés ou en cours de location (*soit un taux d'occupation de 94 %*), trois sont en situation de vacance commerciale et quatre en vacance technique (*soit 6 % de vacance globale*).

Les occupants proviennent d'une quinzaine d'établissements différents. Les contingents d'étudiants les plus importants sont issus de l'Institut de Formation des Soins Infirmiers de Lons-le-Saunier, et des lycées agricoles de Montmorot (*commune limitrophe de Lons-le-Saunier*) et de Lons-le-Saunier. Ces trois contingents représentent à eux seuls 55 % des occupants de la résidence en moyenne sur la période. Du point de vue géographique, la majeure partie des étudiants est originaire d'un grand quart nord-est de la France : régions Bourgogne Franche-Comté (55 %), Auvergne Rhône-Alpes (21 %) et Grand-Est (6 %). Le solde (18 %) est issu du reste du territoire national (11 %) ou de l'étranger (7 %).

4.3.3 Loyers

La résidence est située en zone 3⁸ pour les loyers.

4.3.3.1 Actualisation des loyers pratiqués

L'actualisation des loyers pratiqués ne respecte pas les dispositions réglementaires visées à l'article L. 353-9-3 du CCH. Depuis la mise en service de la résidence, le CCAS a régulièrement procédé au 1^{er} juillet de chaque année, à l'actualisation des loyers pratiqués selon les modalités fixées par l'article 4 de la convention du 17 juin 1992 signée avec l'État, c'est-à-dire en prenant en compte la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Insee⁹.

En 2011, le CCAS a modifié le mode de révision de ses loyers afin de se conformer aux nouvelles dispositions issues de l'article L. 353-9-3 du CCH. Désormais, le CCAS utilise l'IRL¹⁰ mais a conservé à tort la même date de révision, soit le 1^{er} juillet au lieu de prendre en compte la nouvelle date d'application, soit le 1^{er} janvier. Cette erreur de date a conduit la CCAS à utiliser l'IRL du 4^{ème} trimestre de l'année précédente en lieu et place de l'IRL du 2^{ème} trimestre. Le CCAS est invité à revoir sa procédure de révision des loyers afin de l'inscrire dans le strict respect des dispositions visées à l'article L. 353-9-3 du CCH.

Nonobstant cette pratique, les loyers pratiqués par le CCAS ne présentent aucune situation de dépassement par rapport aux loyers maximum actualisés (*loyers plafonds*). Ainsi, au 1^{er} juillet 2019, les loyers pratiqués s'élèvent à 198,39 € mensuels pour les logements de type I et à 281,51 € mensuels pour les logements de type I bis. Ils sont respectivement inférieurs de 2,3 % et 2,2 % au loyer plafond.

Les places de parking ne font l'objet d'aucun loyer accessoire. Elles ne sont pas attribuées nominativement. Leur occupation n'est pas encadrée mais leur nombre est suffisant pour permettre aux étudiants locataires de garer leur véhicule en tant que de besoin.

4.3.3.2 Augmentation annuelle des loyers pratiqués.

L'augmentation annuelle des loyers pratiqués ne respecte pas toujours les maxima autorisés. Les augmentations moyennes des loyers pratiqués au cours des cinq dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle des loyers pratiqués

Année	2015	2016	2017	2018	2019
Hausse maximale autorisée	+ 0,57 %	+ 0,08 %	+ 0,00 %	+ 0,00 %	+ 1,25 %
Hausse pratiquée par le CCAS	+ 0,37 %	- 0,01 %	+ 0,19 %	+ 1,05 %	+ 1,74 %

Les hausses de loyers pratiquées par le CCAS ont été supérieures aux valeurs maximales autorisées sur les exercices suivants :

- en 2017 : + 0,19 % alors que la variation de l'IRL (0,00 %) ne permettait aucune hausse ;

⁸ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (*AL et APL*). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (*PLAI et PLUS*). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

⁹ Variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

¹⁰ IRL : indice de référence des loyers publié par l'Insee.

- en 2018 : + 1,05 % alors que le C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 disposait qu' « à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L. 353-9-2, L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours » ;
- en 2019 : + 1,74 % alors que la variation de l'IRL conduisait à une hausse de 1,25 %.

Le CCAS est invité à respecter les modalités de révision de ses loyers en se conformant aux dispositions fixées à l'article L. 353-9-3 du CCH. Il doit également veiller à respecter toute mesure susceptible de modifier ponctuellement ces dispositions générales (*gel des loyers, plafonnement des augmentations, etc.*). Le CCAS doit rectifier les loyers et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés.

4.3.3.3 Respect et actualisation des loyers maximum conventionnels

Les loyers maximaux des conventions en cours doivent être révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Or, le contrôle a révélé que le CCAS méconnaît les dispositions de l'article R. 353-16 du CCH, à savoir l'existence d'un loyer maximum applicable aux logements conventionnés ainsi que les conditions de son évolution. La révision de ce loyer maximum fait partie des obligations du bailleur et une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué peut être demandée par le locataire à la signature du bail (*article 4 de la convention du 17 juin 1992*). Nonobstant cette situation, la vérification du respect des loyers plafonds réalisée n'a révélé aucune situation de dépassement.

4.3.4 Charges locatives

Des charges locatives sont quittancées aux occupants sans qu'aucun décompte de charges récupérables ne soit établi par le CCAS [*décret n°87-713 du 26 août 1987*]. En l'absence de budget dédié et de comptabilité analytique (*cf. § 4.2*), le CCAS est dans l'incapacité d'établir un décompte des charges récupérables pouvant être quittancées aux locataires de la résidence étudiante. Ainsi, les charges locatives¹¹ facturées aux occupants de la résidence sont établies sur la base d'un forfait mensuel sans lien direct avec les dépenses engagées. Le montant de ce forfait a été fixé lors de la mise en service du bâtiment, en 1992. Depuis lors, ce forfait fait l'objet d'une actualisation annuelle validée par le CA, selon les mêmes modalités que les loyers (*variation annuelle de l'ICC puis de l'IRL*). De ce fait, aucune régularisation annuelle de charges ne peut être établie. Dans sa réponse, le CCAS s'engage à créer un budget dédié.

En 2019, les charges s'élèvent à 108,11 € mensuels pour les logements de type I (*soit 65 €/m²SH/an*) et à 156,49 € pour les logements de type II (*soit 47 €/m²SH/an*). A titre de comparaison, les charges locatives récupérables pour un logement locatif social moyen de 65 m² de SH à gestion collective des principaux postes de charges¹² en zone climatique H1¹³ s'élèvent à 28 €/m²SH/an en 2017¹⁴.

¹¹ Charges locatives : gardiennage de l'immeuble, eau (*eau froide et eau chaude sanitaires*), électricité, le chauffage, ascenseurs, internet, parking, local pour deux roues, deux buanderies équipées de machines à laver et sèche-linge.

¹² Chauffage, ECS, eau, entretien ménager, ascenseur.

¹³ La réglementation thermique (RT) 2000 a défini une classification des départements français en 3 zones climatiques, elles-mêmes subdivisées en huit zones climatiques (*H1a, H1b, H1c, H2a, H2b, H2c, H2d, H3*) définies en annexe I de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

¹⁴ Source : observatoire des charges locatives 2017 de l'USH.

Les charges facturées aux locataires doivent correspondre à des dépenses réelles, évaluées et suivies. Elles doivent en outre faire l'objet d'une régularisation en fin d'exercice et un état détaillé doit pouvoir être produit sur demande des locataires le cas échéant.

4.3.5 Modalités de liquidation des loyers et des charges

Le quittancement est établi par le centre des finances publiques de Lons-le-Saunier.

Les contrats locatifs établis par le CCAS comportent des clauses irrégulières et les obligations du bailleur à l'égard de ses locataires ne sont pas totalement satisfaites [*loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée*]. Le CCAS, en sa qualité de bailleur, est soumis à certaines obligations provenant d'une part de la convention conclue avec l'Etat en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) et, d'autre part, des règles de droit commun issues des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (*modifiée par la loi « ALUR »¹⁵ du 24 mars 2014*) tendant à améliorer les rapports locatifs.

Les contrats locatifs établis par le CCAS doivent être mis en conformité, notamment sur les points suivants :

- le dossier de diagnostic technique (DDT)¹⁶ n'est pas annexé au contrat de location (*article n° 3-3 de la loi susvisée*) ;
- le décompte du prix du loyer n'est pas joint au contrat de location ;
- la clause relative à la révision du loyer ne respecte pas les dispositions de l'article L. 353-9-3 du CCH ;
- la clause qui stipule que la résiliation du bail est possible avec trois mois de préavis est erronée. Ce délai de préavis a été réduit à un mois pour les locataires d'un logement conventionné (*article n° 5 de la loi susvisée*) ;
- la clause qui stipule que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire doit être modifiée. Ce délai a été ramené au délai maximal d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée (*article n° 22 de la loi susvisée*) ;
- les clauses financières précisent que les pièces justificatives du décompte des charges locatives sont tenues à la disposition des locataires durant un mois, alors que ce délai a été porté à six mois (*article n° 23 de la loi susvisée*).

A l'entrée dans les lieux, les locataires se voient remettre le contrat précité, l'état des lieux d'entrée, le règlement intérieur de la résidence ainsi qu'un document d'information relatif au dispositif « Visale »¹⁷ mis en place par Action Logement.

¹⁵ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

¹⁶ La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose qu'un dossier de diagnostic technique (DDT) fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location comprend : 1° Le diagnostic de performance énergétique ; 2° Le constat de risque d'exposition au plomb ; 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

¹⁷ Dispositif de cautionnement gratuit mis en place par Action Logement au printemps 2018. Cette garantie permet aux bailleurs d'être couverts contre les risques d'impayés de loyers et de charges et aux jeunes de moins de 30 ans de bénéficier d'un garant.

4.3.6 Créances locatives impayées

Le recouvrement des loyers est assuré par le centre des finances publiques. Les créances locatives impayées sont quasiment inexistantes. Le CCAS a enregistré une seule admission en non-valeur d'un montant de 94,53 € au cours des cinq derniers exercices (2015-2019).

4.4 ENTRETIEN ET EXPLOITATION DU BATIMENT

4.4.1 Travaux d'amélioration et d'entretien

Depuis sa mise en service en 1992, la résidence a régulièrement fait l'objet de travaux d'entretien courant, voire de gros entretien. Aucune réhabilitation lourde (*remplacement et/ou addition de composant*) n'a en revanche été engagée. Une réflexion est actuellement en cours, visant à engager des travaux à court terme. En matière d'entretien courant, les locaux font l'objet, en tant que de besoin, de travaux de peinture et de petites réparations confiés pour partie à une entreprise d'insertion ou réalisés dans le cadre des contrats d'entretien conclus entre la ville de Lons et des entreprises spécialisées. Ces travaux représentent un coût annuel moyen de 13 k€ par an sur les cinq dernières années.

Une enveloppe globale de 40 à 50 milliers d'euros a par ailleurs été sanctuarisée sur le budget 2020 en vue de réaliser des travaux de remplacement de composants (*changements d'éléments sanitaires*).

La visite de la résidence a permis de constater le très bon état de propreté du bâtiment et de ses abords. Néanmoins, les deux locaux communs existants (*salle de détente au rez-de-chaussée et salle polyvalente au 6^{ème} étage*) sont désaffectés depuis plusieurs années. La salle de détente du rez-de-chaussée est utilisée aux fins de remisage de meubles et autres objets inutilisés ; la salle polyvalente est utilisée par la ville de Lons-le-Saunier comme local de stockage de vêtements au bénéfice des plus démunis. Ces deux salles, qui ne sont plus accessibles aux locataires, nécessiteraient d'importants travaux de remise à niveau si elles devaient à nouveau répondre à leur objet initial.

En octobre 2018, le CCAS a procédé à la définition et au chiffrage des travaux de rénovation qu'il serait nécessaire de mettre en œuvre. Ces prévisions comprennent notamment :

- la création de deux nouveaux logements en lieu et place de la salle de détente existante ;
- l'aménagement d'un logement double en remplacement de deux logements simples ;
- la création d'un logement simple à la place du local d'accueil, lui-même déplacé au niveau de l'entrée principale de l'immeuble ;
- l'isolation thermique de la salle polyvalente du 6^{ème} étage.

Outre ces transformations structurelles, le plan prévoit également le remplacement de nombreux équipements existants (*sanitaires, plaques de cuisson, éviers, ...*) ainsi que des travaux d'amélioration et de mise aux normes (*électricité, comptage individuel pour le chauffage, ...*).

Le coût de ces travaux a été estimé à 724 k€ TTC auquel s'ajoute le coût de la maîtrise d'œuvre pour 87 k€, soit un total de 811 k€ TTC.

4.4.2 Exploitation et maintenance

4.4.2.1 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Initialement dotée de deux chaudières collectives gaz, la résidence a été raccordée en 2009, au réseau de chaleur de la ville de Lons-le-Saunier. Le CCAS n'a pas été en mesure de fournir les éléments permettant de

quantifier les économies d'énergie potentiellement réalisées, suite au raccordement à ce réseau, qui fonctionne à partir de 93 % d'énergies renouvelables.

4.4.2.2 Gardiennage et entretien ménager

La résidence est équipée d'un logement de fonction non conventionné permettant de loger un gardien, fonctionnaire de la ville de Lons-le-Saunier, dont la fonction est d'assurer le gardiennage de la résidence les nuits et week-ends.

Outre ce gardien, quatre personnes salariées du CCAS et représentant 3,5 équivalents temps plein (ETP) sont affectées à la résidence. Deux personnes (2 ETP dont un agent fonctionnaire et un agent contractuel) sont en charge de l'entretien ménager qui est effectué quotidiennement dans les locaux communs et une fois par mois dans chaque logement. Un agent (1 ETP fonctionnaire) est en charge du gardiennage de jour, de la réalisation des états des lieux, du petit entretien ainsi que de toute tâche permettant de concourir au bon fonctionnement de la structure. La gestion administrative des dossiers des locataires en lien avec le siège du CCAS est assurée par un agent fonctionnaire à mi-temps (0,5 ETP). Cette gestion de proximité concourt au bon état d'entretien général de la résidence constaté lors de la visite sur place.

4.4.2.3 Internet

Les occupants de la résidence bénéficient de l'accès à Internet (Wi-Fi), compris dans le forfait « charges locatives » (cf. § 4.3.4). Le CCAS a souscrit un abonnement auprès d'un fournisseur d'accès pour un coût mensuel total de 52,80 € TTC.

4.4.2.4 Maintenance et contrôles techniques quinquennaux des ascenseurs

La résidence est dotée de deux appareils qui font l'objet d'un contrat de maintenance conclu en 2012 avec une entreprise spécialisée. Ce contrat dont le montant en vigueur à la date de l'émission de l'offre s'élevait à 4 784 € TTC, est renouvelable tacitement par périodes de trois ans, sans limitation de durée. Il a fait l'objet d'un avenant en 2014 visant à prendre en compte les évolutions réglementaires issues du décret n°2012-674 du 7 mai 2012¹⁸.

Le dernier contrôle technique quinquennal (CTQ), obligatoire aux termes des dispositions de l'article R. 125-2-4 du CCH, a été réalisé en novembre 2019 par un bureau de contrôle accrédité. Ce contrôle a donné lieu, pour chacun des deux appareils, à un avis général « non satisfaisant ». En effet, les vérifications effectuées ont fait apparaître des défauts ou anomalies auxquelles il convient de remédier. L'établissement a promptement réagi à ces anomalies et une intervention par l'entreprise chargée de la maintenance était d'ores et déjà programmée fin décembre 2019, au moment des diligences sur site de l'Agence.

4.4.2.5 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La visite de l'établissement a permis de constater que l'ensemble des logements est équipé de DAAF. Leur suivi fait l'objet d'un contrat de maintenance d'un montant de 2 352 € TTC annuel, portant sur la période 2019-2021, conclu avec une entreprise spécialisée qui assure à la fois l'installation, la vérification et l'entretien des équipements de sécurité incendie.

4.4.3 Diagnostics techniques immobiliers

Le CCAS ne remplit pas ses obligations en matière de diagnostics techniques immobiliers.

¹⁸ Décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

4.4.3.1 Diagnostics de performance énergétique

Depuis le 1^{er} juillet 2007, tout bailleur a l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) lors de la signature du contrat locatif ou de son renouvellement (*article L. 134-3 du CCH*). Cette obligation implique que tous les logements ayant été construits antérieurement à cette date doivent avoir fait l'objet d'un DPE. Or, au 31 décembre 2019, le CCAS n'a pas été en mesure de justifier de la réalisation effective de ces diagnostics. Qui plus est, la performance énergétique globale du bâtiment, basée sur la consommation énergétique n'a pas non plus été évaluée. Le CCAS doit respecter ses obligations et s'impliquer davantage pour appréhender l'impact environnemental et financier de son bien immobilier.

4.4.3.2 Repérage de l'amiante

En 2004, l'établissement a fait réaliser les travaux de repérage de l'amiante dans les parties communes de la résidence (DTA). En revanche, il n'a pas fait procéder au repérage prévu dans les parties privatives comme l'exige l'article R. 1334-16 du code de la santé publique à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette obligation doit être satisfaite sans délai et le CCAS doit constituer, conserver et actualiser un « *Dossier Amiante – Parties privatives (DAPP)* » conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

4.4.3.3 Diagnostics électricité

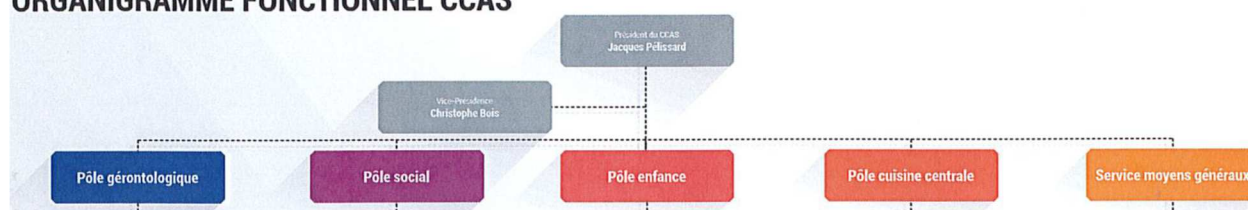
Depuis le 1^{er} janvier 2018, en vertu des dispositions du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016, le CCAS a l'obligation de faire réaliser un diagnostic de l'installation électrique¹⁹ de ses logements lors de leur mise en location. Il ressort que le CCAS n'a pas fait réaliser ces diagnostics. Cette défaillance qui constitue un manquement à la réglementation, est par ailleurs susceptible de porter atteinte à la sécurité des utilisateurs et pourrait engager la responsabilité des dirigeants de l'établissement en cas de sinistre. Le CCAS est en conséquence invité à se mettre en conformité sans délai.

¹⁹ Article 1 du décret n°2016-1105 du 11 août 2016 : « L'état de l'installation intérieure d'électricité, prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs susvisée, concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans ».

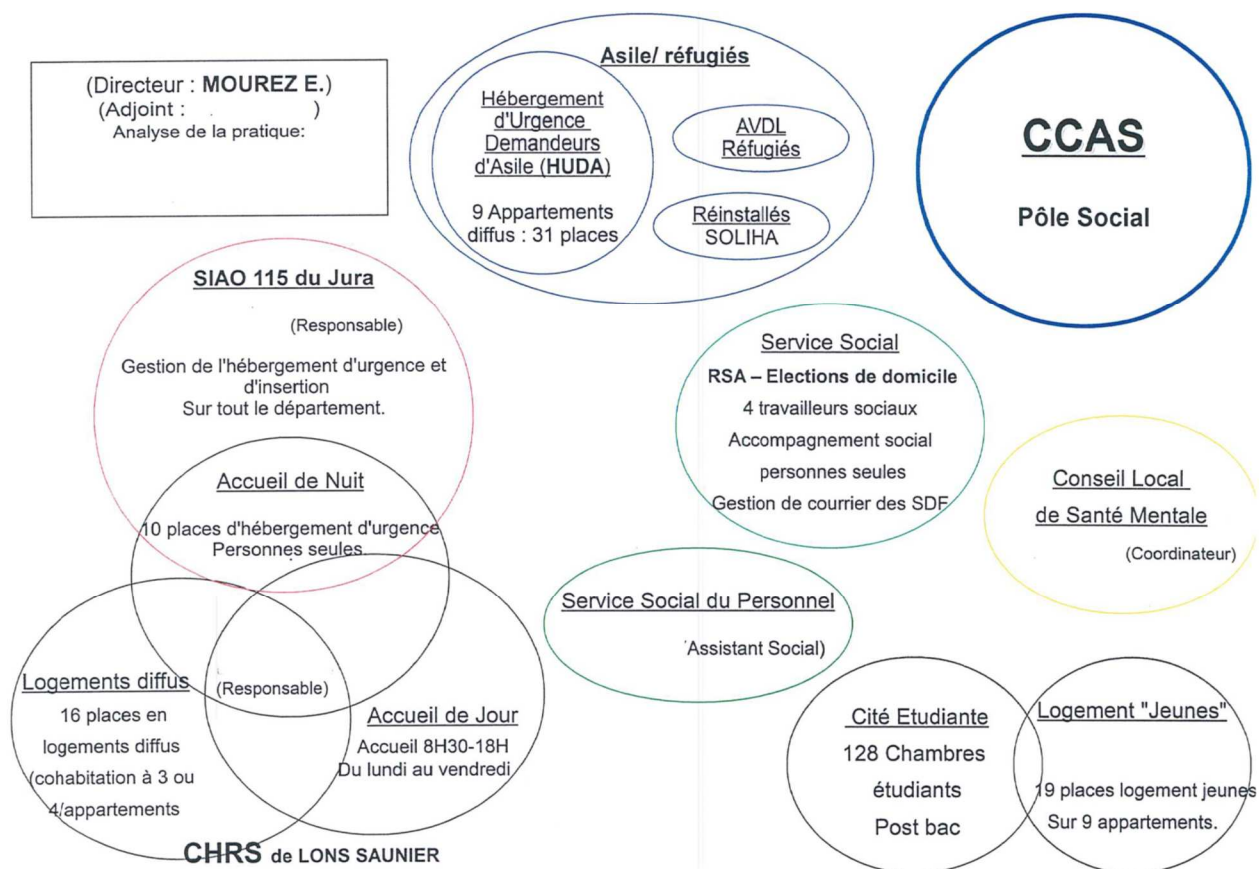
5. ANNEXES

5.1 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

ORGANIGRAMME FONCTIONNEL CCAS



5.2 ORGANIGRAMME DU POLE SOCIAL DU CCAS



5.3 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS