

Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Loudéac (22)



# RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-095



**RAPPORT DE CONTRÔLE 2020**

**N° 2020-095**

**Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)**

**Loudéac (22)**

*Document confidentiel*

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-095 Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) – (22)

### Fiche récapitulative

N° SIREN : 262 200 983

Raison sociale : Centre communal d'action sociale de Loudéac

Président : M. Bruno LE BESCAUT

Directrice générale : Mme Christine DEFIN

Adresse : 29 rue de Moncontour 22600 LOUDÉAC

Collectivité de rattachement : Ville de Loudéac

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements  
familiaux gérés :

0

Nombre de logements  
familiaux en propriété :

0

Nombre de logements  
conventionnés gérés en  
résidence d'accueil  
spécifique :

**126**

#### POINTS FORTS :

- ▶ Gestion de résidences, avec de très bon taux d'occupation, répondant aux besoins de publics spécifiques
- ▶ Organisation structurée permettant d'assurer un bon niveau de service
- ▶ Gestion locative opérationnelle

#### POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de connaissance de la rentabilité d'exploitation des résidences
- ▶ Maîtrise imparfaite du contexte juridique et réglementaire d'exercice de l'activité
- ▶ Défaut de justification du respect des obligations d'attribution des logements sous conditions de ressources

#### IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence d'identification du poste immobilier (loyer et charges) dans la tarification de l'Ehpad
- ▶ Non-conformité de la convention APL de la résidence « Dienesch » avec sa vocation

---

Précédent rapport de contrôle : aucun  
Contrôle effectué du 30/09/2020 au 04/11/2020  
RAPPORT DE CONTRÔLE : août 2021



# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-095

## Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) – 22

Synthèse.....	9
1. Préambule.....	11
2. Présentation générale de l'organisme.....	12
2.1 Contexte socio-économique.....	12
2.2 Descriptif du parc.....	13
3. Contrôle de l'application des conventions APL.....	14
3.1 Résidence « Dienesch ».....	14
3.2 Ehpad Brocéliande.....	15
4. Evaluation de la capacité de gestion locative.....	18
5. Evaluation de la capacité technique et financière à assurer l'entretien des logements.....	19
6. Annexes.....	21
6.1 Sigles utilisés.....	21



## SYNTHÈSE

Le centre communal d'action sociale de Loudéac est gestionnaire de deux ensembles immobiliers appartenant à l'OPH départemental Côtes d'Armor Habitat : la résidence « Dienesch » de 45 logements, dédiée à l'accueil d'un public jeune en début d'autonomie (stagiaires, apprentis, jeunes actifs ou en insertion) et l'Ehpad Brocéliande de 81 logements.

La Ville de Loudéac est située dans un bassin d'emploi qui bénéficie d'une activité économique qui se maintient, mais elle est également marquée par un léger recul démographique et par des indicateurs sociaux et de vieillissement de la population plus défavorables qu'au plan départemental ou régional.

Le contrôle est intervenu à un moment de forte mobilisation de la directrice, récemment en poste, et de son équipe pour assurer le fonctionnement courant de l'Ehpad et la protection des personnels et des résidents dans le cadre des contingences de la crise sanitaire.

Les très bons taux d'occupation démontrent l'utilité sociale des deux résidences qui répondent à un véritable besoin. L'organisation de la gestion locative mise en place apparaît structurée et permet d'apporter un service de proximité. Moyennant quelques correctifs, les supports juridiques utilisés pour les rapports locatifs sont conformes et opérationnels.

Pour ce qui concerne la résidence « Dienesch », le CCAS pratique des redevances locatives pour les résidents aux tarifs contenus, qui n'ont pas augmenté depuis 5 ans. Le CCAS devra s'attacher à la mise en conformité de la convention APL régissant les conditions de location avec la vocation de la résidence qui relève d'un fonctionnement assimilable à une « résidence sociale » au sens de l'article L. 633-1 du CCH.

La tarification « hébergement » de l'Ehpad n'identifie pas la quote-part assimilable aux loyers et aux charges locatives, et de ce fait, le CCAS ne peut pas justifier de la conformité de cette fraction au montant maximum actualisé inscrit dans la convention APL.

Pour les deux résidences, faute de correspondance entre les avis d'imposition des attributaires de logement et les plafonds d'accès HLM applicables, le CCAS n'est pas en mesure de garantir le respect de son obligation d'attribution sous conditions de ressources pour au moins 75 % des occupants. Pour autant, la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL, et de l'aide sociale pour les résidents de l'Ehpad, atteste d'un profil d'accueil majoritairement social. Dans ses réponses écrites, le CCAS s'est engagé à régulariser les constats identifiés.

Par ailleurs, un calcul analytique de la rentabilité d'exploitation des résidences permettrait au CCAS d'apprécier les marges de manœuvre dont il dispose (niveau de redevance, nécessité d'émarger et à quel niveau sur le budget général) pour assurer l'entretien courant des immeubles et des logements.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU



# 1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du CCAS de Loudéac en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique, conformément à l'article L. 353-11 du CCH, pour les personnes morales et physiques exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement mentionnées à l'article L. 831-1, y compris les conventions en cours, notamment le respect des règles d'accès des locataires sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements ainsi que les conditions d'application de ces règles, à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 ; 2° d'évaluer pour les mêmes personnes, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements ».

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'agrément

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 de 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.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Loudéac, qui compte 9 571 habitants au dernier recensement de la population (INSEE 20107), est une commune située dans le sud du département des Côtes d'Armor.

L'évolution démographique de la ville est légèrement négative sur la période 2012-2017 (-0,2 % par an). La part d'habitants de plus de 65 ans (29,5 %) est supérieure aux moyennes costarmoricaine et bretonne. Les indicateurs de précarité économique (taux de chômage, taux de pauvreté et revenu médian par ménage) sont d'un niveau moins favorable que les valeurs de référence départementale et régionale. Le secteur agricole, l'industrie de transformation agro-alimentaire et les activités de commerce et de transports structurent le bassin d'emploi local.

Loudéac est la ville centre de l'EPCI Loudéac Communauté Bretagne Centre (LCBC, 41 communes, 51 288 habitants) qui s'est impliqué de longue date dans la politique de l'habitat sur son territoire. LCBC bénéficie d'une délégation de compétences pour la gestion des aides de l'Etat au logement.

Le marché local de l'habitat à l'échelle territoriale de la Ville se caractérise par une part majoritaire de propriétaires occupants (62 % des résidences principales), un parc de logements locatifs sociaux d'un peu plus de 500 logements qui représente 12 % des logements et par l'existence d'une proportion importante de logements vacants (12 % des résidences principales).

Le centre communal d'action social (CCAS) de Loudéac est un établissement public administratif. Doté d'une personnalité juridique distincte de sa collectivité de rattachement, il est géré par un conseil d'administration (CA) et bénéficie de ressources propres.

Le CA du CCAS, dont la présidence est assurée par le maire de Loudéac M. Bruno LE BESCAUT, est composé de 10 membres. Son renouvellement, à l'issue des élections municipales, a été acté par délibération lors de sa séance du 24 juin 2020. M. Daniel COGUIC, adjoint aux affaires sociales, est vice-président du CCAS.

Le CCAS intervient dans le champ de l'aide sociale au sens large et de l'accès aux droits, et dans la gestion de deux structures d'accueil spécifiques (résidence de logement pour jeunes et Ehpad). Il compte un peu plus de 50 salariés dont la quasi-totalité travaille à l'Ehpad. Mme DEFIN, directrice du CCAS depuis février 2020, occupe également la fonction de directrice de l'Ehpad.

Le contrôle est intervenu à un moment de forte mobilisation des équipes du CCAS pour la gestion de la crise sanitaire dans le cadre du fonctionnement courant de l'Ehpad. Huit résidents et quatre salariés ont été contaminés à la Covid-19 en juillet 2020.

Dans ces conditions, l'ensemble des documents sollicités pour le contrôle n'ont pas tous été transmis.

Le contrôle a été réalisé sur la base d'une analyse documentaire, de l'examen des différents supports juridiques régissant les relations locatives, des avis d'échéance de janvier 2019 et janvier 2020, de calculs liés à la conformité des niveaux de redevances locatives, d'échanges sur le fonctionnement de la gestion locative avec la directrice générale et d'un entretien téléphonique avec l'équipe gestionnaire, en présence du vice-président du CCAS.

## 2.2 DESCRIPTIF DU PARC

Le CCAS est gestionnaire de deux structures conventionnées APL dont le propriétaire est l'OPH départemental Côtes d'Armor Habitat :

- La résidence de 45 logements « Marie-Madeleine Dienesch », qui propose des logements non meublés à destination d'étudiants, d'apprentis et de jeunes actifs ; elle est composée de 8 logements de type 1 (14,60 m<sup>2</sup>), 27 logements de type 1bis (34,20 m<sup>2</sup>) et 10 logements de type 2 (44,30 m<sup>2</sup>) ;
- L'Ehpad Brocéliande, de 81 chambres L'établissement est composé de 45 logements de type 1 (20,60 m<sup>2</sup>), 35 logements de type 1bis (30,00 m<sup>2</sup>) et d'un logement de type 1 (20,60 m<sup>2</sup>) dit « de garde » pour le personnel, exclu du périmètre d'application de la convention (article 2.1 – locaux auxquels ne s'applique pas la convention).

## 3. CONTRÔLE DE L'APPLICATION DES CONVENTIONS APL

### 3.1 RÉSIDENCE « DIENESCH »

La résidence « Marie-Madeleine Dienesch » relève du régime juridique du conventionnement APL des logements-foyers. La convention APL signée le 31 décembre 1991 est à ce titre tripartite, conclue entre l'Etat, le propriétaire : l'OPH Côtes d'Armor Habitat, et le gestionnaire : le CCAS de Loudéac.

L'établissement est initialement un logement-foyer pour personnes âgées, qui a été progressivement désaffecté du fait de la nécessité de disposer d'une structure d'accueil médicalisée plus adaptée aux personnes vieillissantes. La résidence a été réorientée au début des années 2010 prioritairement vers l'accueil d'un public jeune, en réponse à des besoins locaux non satisfaits, mais sans évolution de son statut juridique initial.

La convention APL d'origine de la résidence « Dienesch », toujours en vigueur, n'est plus, depuis de nombreuses années, en concordance avec la destination effective des logements.

Les interlocuteurs en fonction actuellement au CCAS n'ont pas connaissance de l'historique précis relatif à l'évolution de la résidence, ni des éléments de contexte expliquant l'absence de mise en conformité.

Des documents transmis, il ressort que :

- Un nouveau contrat de location a été conclu avec Côtes d'Armor Habitat le 01/12/2009 avec prise d'effet au 01/07/2010, sans indication du changement de vocation, mais avec une mention de désignation de l'établissement comme « résidence sociale » dans son titre ;
- Côtes d'Armor Habitat a engagé en mai 2012 une procédure de résiliation de la convention APL, pour se rétracter en juillet 2012 ;
- La DDTM, actant la demande d'annulation, invite en août 2012 les parties à travailler à la concrétisation du changement de statut juridique avec les partenaires locaux concernés ;
- Des travaux complets de rénovation des logements ont été réalisés en 2012 (la délibération du CA du CCAS du 26 juin 2015 relative à l'augmentation du montant de la redevance locative pour les résidents fait référence à la précédente augmentation intervenue en 2012, à l'issue de ces travaux) ;

La régularisation du statut juridique de la résidence, assimilable à une résidence sociale au sens de l'article L 633-1 du CCH, suppose la délivrance d'un agrément sur la base d'un projet social de résidence et la passation d'une nouvelle convention APL.

Dans sa réponse écrite, le CCAS s'engage à une régularisation dans un délai de trois mois.

Les occupants s'acquittent d'une redevance, assimilée à une équivalence de loyers et de charges locatives, dont le montant maximum est fixé à l'article 11 de la convention APL.

Les redevances pratiquées par le CCAS au 1<sup>er</sup> janvier 2020 respectent le montant maximum actualisé ; elles sont inférieures de l'ordre de 30 % au plafond applicable :

Tableau 1 : Conformité des redevances de location pratiquées aux plafonds applicables

	Montant de la redevance initiale maximum au 31/12/1991 (€)	Montant de la redevance maximum actualisée au 01/01/2020 (€)	Montant de la redevance pratiquée au 01/01/2020 (€)	Ecart
T1	239	388	290	-25 %
T1 bis	349	568	380	-33 %
T2	369	600	440	-27 %

Sources : données de quittancement (avis d'échéance transmis par l'organisme) et actualisation du montant plafond par outil ANCOLS

Les dernières revalorisations des redevances pratiquées sont intervenues en juillet 2012, suite aux travaux de rénovation réalisés, puis en juillet 2015.

L'absence d'augmentation annuelle depuis 5 ans et l'écart avec le maximum applicable témoigne de la volonté du CCAS de maintenir un tarif de redevance supportable pour les résidents.

Sur un strict plan formel, l'ANCOLS fait observer que depuis 2010, les augmentations de redevances s'établissent au 1<sup>er</sup> janvier, et non plus au 1<sup>er</sup> juillet.

Le CCAS n'est pas en mesure de garantir l'obligation d'occupation d'au moins 75 % par des ménages sous le plafond de revenus d'accès HLM, prévue à l'article 5 de la convention APL.

La gestion des attributions s'effectue en lien avec la vocation d'accueil de jeunes actifs, apprentis, stagiaires et étudiants, dans l'ordre chronologique des demandes, sur la base de la constitution d'un dossier comprenant les avis d'imposition et, le cas échéant, les derniers bulletins de salaires.

Pour autant, le CCAS n'effectue pas de comparaison des revenus fiscaux de référence des avis d'imposition des candidats avec le plafond d'accès HLM pour justifier du critère d'attribution sous conditions de ressources prévu dans la convention APL (75 % des ménages occupants au moins avec des revenus inférieurs au plafond).

Le CCAS, qui indique accueillir de fait une population aux revenus modestes, est donc invité à consigner dans un fichier de gestion les revenus des ménages attributaires d'un logement au regard du plafond de référence lui permettant de justifier de l'atteinte de son engagement.

L'analyse des avis d'échéance de janvier 2019 et 2020 révèle un taux de ménages bénéficiaires de l'APL (et donc mécaniquement sous le plafond d'accès HLM) respectivement de 67 % et de 69 %, attestant du profil social de l'occupation.

Par ailleurs, durant le contrôle, le CCAS a fourni un projet de règlement d'admission qui instaure une commission d'attribution et une grille de cotation de la situation du demandeur pour objectiver les critères de priorité et les rangs de classement pour l'attribution des logements. Les dispositions prévues sont pertinentes.

Dans sa réponse écrite, le CCAS indique assurer désormais la traçabilité requise.

### 3.2 EHPAD BROCÉLIANDE

L'Ehpad Brocéliande relève du régime juridique du conventionnement APL des logements-foyers. La convention APL signée le 30 octobre 1995 a été conclue entre l'Etat, le propriétaire : l'OPH Côtes d'Armor

Habitat, et le gestionnaire : le CCAS de Loudéac. La convention de location entre l'OPH et le CCAS de Loudéac a été signée le 22 avril 1994.

Faute de disposer d'une décomposition analytique de son tarif d'hébergement par nature de prestation, le CCAS ne peut pas garantir la conformité de la composante de la redevance relative à l'équivalence de loyer et de charges à la valeur maximum fixée par la convention APL.

Le résident s'acquitte de frais de séjour comprenant un tarif hébergement et un tarif de prise en charge de sa dépendance correspondant à sa situation. Le tarif hébergement, qui est fixé au 1<sup>er</sup> janvier de 51,06 euros par jour, soit 1 582,86 euros par mois, est défini par voie conventionnelle par les autorités de tutelle Conseil départemental et Agence régional de santé.

Ce tarif comprend une part assimilable à un loyer et aux charges locatives (consommation d'eau, d'électricité, ...) du logement mis à disposition, les prestations de ménage et de petites réparations, de repas et de blanchisserie, les actions d'animation ne donnant pas lieu à facturation.

La part relative au loyer et aux charges n'est pas facialement identifiée dans le tarif d'hébergement, alors que l'article 16 de la convention APL fait mention de l'obligation de la déclaration de ce montant aux organismes liquidateurs de l'APL (CAF et MSA). Le CCAS indique mentionner le montant global de la facturation, ce qui ne correspond pas à l'exigence requise.

Le CCAS n'est donc pas non plus en capacité de justifier du respect de la part de la redevance assimilable aux loyers et aux charges locatives maximum fixé à l'article 11 de la convention APL.

Le tableau ci-après met en perspective les données chiffrées correspondantes :

*Tableau 2 : Conformité des redevances de location pratiquées aux plafonds applicables*

	Montant de la redevance (loyers et charges) initiale maximum au 30/10/1995 (€)	Montant de la redevance (loyers et charges) maximum actualisée au 01/01/2020 (€)	Montant de la redevance "hébergement" pratiquée au 01/01/2020 (€)
T1'	343	515	1 583
T1bis	377	566	1 583

*Sources : données de quittancement (avis d'échéance transmis par le CCAS) et actualisation du montant plafond par outil ANCOLS*

Afin de garantir son obligation de redevance de loyer et de charges plafonnée, le CCAS est invité à engager, sur la base d'une analyse de ses coûts, un travail de valorisation des différents postes constitutifs de son tarif d'hébergement.

Dans sa réponse écrite, le CCAS fait valoir le cadre de référence réglementaire de sa tarification au titre des exigences de ses autorités de tutelle (Conseil départemental et Agence régionale de santé).

Les conditions d'exercice de l'activité et de tarification sont à l'intersection de plusieurs cadres réglementaires, dont le code de l'action sociale et des familles et le code de la construction et de l'habitation (en vertu de la signature d'une convention APL). L'ANCOLS considère qu'il n'existe aucune incompatibilité à respecter les règles des autorités de tutelle en matière de tarification et les engagements pris par le CCAS au travers de la signature de la convention APL.

Le CCAS s'engage à faire apparaître le montant de l'équivalence de loyers et de charges dans sa tarification et à le communiquer à échéance fin juin 2021.

D'un point de vue général, et à titre indicatif, la tarification hébergement et dépendance (GIR5-6 pour les personnes les moins dépendantes) de l'établissement se situe à un niveau un peu inférieur à la valeur de référence départementale : 1582,86 € + 161,20 € = 1 744,06 euros pour une médiane de 1 780 euros pour les Ehpad à statut public des Côtes d'Armor (référence 2018 - analyse statistique de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie)

Le CCAS ne peut pas justifier d'un niveau d'occupation de la résidence par au moins 75 % de personnes dont les revenus sont inférieurs au plafond d'accès HLM, prévu à l'article 5 de la convention APL.

La production de l'avis d'imposition fait partie du dossier d'inscription, mais tout comme pour la résidence « Dienesch », l'appréciation du revenu fiscal de référence au regard du plafond d'accès HLM n'est pas opérée.

Sur la base des 79 avis d'échéance produits pour le mois de janvier 2020, 33 % des personnes sont bénéficiaires de l'APL et 22 % de l'aide sociale.

Dans sa réponse écrite, le CCAS indique que son traitement des demandes a toujours été équitable et que les attributions sont réalisées dans la transparence. Le CCAS affirme que les attributions prononcées par le passé et ne respectant pas les conditions minimales du CCH relatives aux revenus plafonds, n'ont pas eu pour effet d'exclure toute autre personne éligible.

Pour respecter la règle d'occupation, le CCAS a désormais défini et diffusé un règlement d'attribution des places introduisant le critère de revenu plafond.

## 4. EVALUATION DE LA CAPACITÉ DE GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation de la résidence « Dienesch » constaté en janvier 2019 et 2020 est de 100 %, ce qui confirme la pertinence du projet de réorientation de la vocation de la résidence.

Le CCAS dispose d'un agent affecté à temps plein à la résidence « Dienesch », en charge de la réalisation des états des lieux, des travaux d'entretien courant effectué en régie ou par recours à prestataire et de manière plus générale des relations locatives. Cette option de gestion permet d'assurer un service de proximité.

Les supports juridiques utilisés : contrat de location, règlement intérieur, avis d'échéance sont globalement conformes aux dispositions législatives et réglementaires régissant les rapports locatifs, tout en étant perfectibles.

En effet, en prenant en référence la législation relative aux résidences sociales, la durée du contrat de location à mentionner est d'un mois, avec tacite reconduction (article L. 633-2 du CCH).

Les modalités de préavis de départ du locataire, qui figure dans le règlement intérieur annexé, ont vocation à constituer une clause du contrat de location en tant que tel. Il est nécessaire d'indiquer que la durée de préavis d'un mois peut être réduite à 8 jours, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement (article 5 du modèle de convention APL « résidence sociale » - annexe 2 au III de l'article R. 353-159 du CCH). Enfin, il est proposé de revoir la clause relative à la résiliation du bail par le gestionnaire, écrite de manière confuse, en reprenant les termes de l'article 6 du modèle de convention APL susmentionné.

La Trésorerie générale assure la partie comptable du quittance et la gestion des éventuelles situations pré-contentieuses en lien avec des impayés de redevance (principalement la mise en place de plan d'apurement de la dette). Le CCAS indique ne jamais avoir eu besoin d'actionner une procédure contentieuse au cours des dernières années.

Le dispositif mis en place par le CCAS fournit une assurance raisonnable de sa capacité à assurer une gestion locative opérationnelle globalement satisfaisante ; il doit cependant être complété d'un dispositif de suivi du profil des résidents lors de leur inscription, permettant de justifier l'atteinte des objectifs fixés dans la convention APL, et les améliorations identifiées relatives aux supports juridiques (§ 4) devront être prises en compte.

Pour ce qui concerne l'Ehpad Brocéliande, le taux d'occupation moyen sur l'année 2019 est légèrement supérieur à 96 %.

Le rapport établi à l'occasion de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses pour 2020 fait état d'un ensemble d'actions et de projets témoignant de l'attention portée à la qualité et à la modernisation des équipements immobiliers. Le contrat de séjour est précis et complet. Les effectifs apparaissent bien dimensionnés pour apporter un service de qualité et assurer une gestion locative de bon niveau : ETP total de 51,85 (dont 1,5 administratif, 23 agents de services généraux et 0,85 pour l'animation).

## 5. EVALUATION DE LA CAPACITÉ TECHNIQUE ET FINANCIÈRE À ASSURER L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

Pour la résidence « Dienesch », le CCAS déclare satisfaire à son obligation de tenue d'un carnet d'entretien, prévue à l'article 4 de la convention APL, consignait tous les renseignements sur les interventions d'entretien et de réparation incombant au gestionnaire.

Le même article de la convention APL renvoie aux termes de la convention de location liant le propriétaire et le gestionnaire pour la définition des obligations respectives de chacune des parties en matière de maintenance et d'entretien des locaux. L'annexe 2 au contrat de location conclu avec Côtes d'Armor Habitat répertorie précisément les obligations respectives en matière d'entretien et de réparations entre le propriétaire et le gestionnaire.

Le CCAS au travers du paiement de sa redevance locative constitue une provision pour couverture des travaux de renouvellement de composant et des dépenses de gros entretien (0,80 % du prix de revient de l'opération avec indexation).

Le CCAS dispose donc d'une bonne visibilité sur la nature des travaux à sa charge et peut juridiquement s'appuyer sur son propriétaire, bailleur social, pour la réalisation de travaux de maintenance de la résidence. En outre, il contribue financièrement, via sa redevance, à la constitution d'une provision pour faire face à des travaux plus structurants, et notamment ceux nécessitant un réinvestissement.

Le CCAS n'a pas fourni d'éléments permettant de valoriser les dépenses effectuées en matière de menues réparations et d'entretien courant.

En l'absence de possibilité de réalisation d'une visite sur place, l'état d'entretien de l'ensemble immobilier n'a pas pu être apprécié. Faute d'informations fournies, le contrôle n'a pas non plus permis d'identifier précisément la consistance des contrats d'entretien et d'exploitation souscrits, ni par quelle partie (gestionnaire/propriétaire). Le CCAS indique être titulaire des contrats de sécurité incendie et de fourniture et de maintenance du réseau Wifi pour les résidents.

La facturation de Côtes d'Armor Habitat comporte une composante redevance locative (9 160,89 euros pour le mois de janvier 2020) et une part de charges (1 692,86 euros), dont le contenu n'est pas détaillé mais qui devrait correspondre à la répercussion de contrats conclus par le propriétaire au bénéfice du gestionnaire, comme la maintenance des équipements de chauffage par exemple. L'ANCOLS indique que le CCAS est en droit d'être exigeant en matière d'explicitation de la facturation et Côtes d'Armor Habitat dans l'obligation de justifier ses modalités de calcul, notamment dans le cadre de la régularisation annuelle.

**Obs 1 : Le CCAS ne mesure pas la performance d'exploitation de ces résidences, qui lui permettrait d'apprécier la capacité intrinsèque de son activité de gestionnaire à dégager suffisamment de ressources pour assurer la part de la maintenance des logements lui incombant (entretien courant).**

L'évaluation de la capacité financière à entretenir les logements suppose notamment la vérification de la capacité d'autofinancement dégagée par l'exploitation de la résidence. Pour ce faire, il est nécessaire de disposer des dépenses d'entretien et de fonctionnement (incluant le montant des charges locatives des résidents qui s'en acquittent de manière forfaitaire dans leur redevance), des coûts de gestion et des créances irrécouvrables, qui après ajout de la redevance payée au propriétaire, est à soustraire du produit locatif. Les

tableaux suivants récapitulent les informations disponibles pour effectuer le calcul à l'échelle d'un mois (janvier 2020) et les éléments manquants, pour chacune des deux résidences :

*Tableau 3 : Comptes d'exploitation simplifiés pour les deux résidences*

Résidence Dienesch	janvier 2020 (euros)
Produit locatif	17 340
- Redevance locative payée au propriétaire	9 161
- Charges locatives payées au propriétaire	1 693
- Coûts de gestion	
- Dépenses d'entretien et de fonctionnement de la résidence	
- Créances irrécouvrables	
= capacité d'autofinancement (et résultat)	

Ehpad Brocéliande	janvier 2020 (euros)
Produit locatif	145 657
+ aide sociale	
- Redevance locative payée au propriétaire	21 376
- Charges locatives payées au propriétaire	136
- Coûts de gestion	
- Dépenses d'entretien et de fonctionnement de la résidence	
- Créances irrécouvrables	
= capacité d'autofinancement (et résultat)	

Sources : traitement ANCOLS de données transmises par l'organisme

Les coûts de gestion ont vocation à comptabiliser les coûts salariaux des agents en fonction de leur quote-part d'activité dédiée, ainsi qu'une estimation des frais de structure.

Le CCAS s'est engagé à initier ce calcul pour disposer d'une évaluation de la rentabilité d'exploitation de la résidence, nécessaire pour assurer sa maintenance immobilière. En cas de niveau insuffisant, le CCAS disposera d'éléments factuels pour apprécier l'aide nécessaire relevant du budget général de la collectivité, ou pour utiliser la seule marge de manœuvre possible compte tenu d'une occupation déjà optimisée, à savoir le niveau de redevance acquitté par le résident.

Les problématiques énoncées sont similaires pour l'Ehpad, à ceci près que :

- le contrat de location signé avec Côtes d'Armor Habitat ne contient pas de répartition précise entre les parties des obligations d'entretien, mais fait référence à des articles généraux du code civil ;
- il existe un budget spécifique établi à l'échelle de l'établissement, mais sans pour autant permettre d'identifier les seuls coûts immobiliers, amalgamés avec d'autres natures de dépenses dans les différents postes de charges.

## 6. ANNEXES

### 6.1 SIGLES UTILISÉS

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 – Établissement public national à caractère administratif**

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

[www.ancols.fr](http://www.ancols.fr)

