

Commune de CRESSAT

CRESSAT (23)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-070

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-070**

Commune de CRESSAT

CRESSAT (23)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-070

Commune de CRESSAT – (23)

N° SIREN : 212306807
Raison sociale : Commune de CRESSAT
Maire : Jean AUCLAIR
Adresse : 2 Rue du Capitaine Moure, 23140 Cressat

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	50	Nombre de logements familiaux en propriété :	50	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	----	--	----	--	---

Indicateurs	Organisme	Région Nouvelle Aquitaine	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacances technique)	4 %	3,3 %	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	nc	1,8	1,5	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,3	11,2	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,6 %			
Âge moyen du parc (en années)	nc	34	40	
POPULATIONS LOGEES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	16,7	21,7	21,2	
- < 60 % des plafonds	80,0	62,2	59,4	
- > 100 % des plafonds	2,0	9,1	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	81,8	51,3	47,4	
Familles monoparentales	14,7	21,7	20,8	
Personnes isolées	76,5	41,7	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9	5,6	5,6	(2)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017 (3) Boléro 2016 :

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine de qualité bien entretenu
- ▶ Occupation très sociale
- ▶ Bonne capacité financière de la commune à assurer l'entretien du parc.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de suivi analytique de l'activité locative
- ▶ Manque de professionnalisme dans la gestion locative et en particulier dans le suivi des impayés.
- ▶ Fragilité du fonctionnement de l'activité de gestion du logement social du fait de la petite taille de la commune.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Diagnostics techniques non réalisés (plomb, amiante,...)
- ▶ Absence de régularisation des charges locatives
- ▶ Dépassement de loyer maximum pour trois logements HLM et augmentation annuelle irrégulière
- ▶ Baux non réglementaires (non mis à jour et absence de pièces jointes obligatoires)

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

Contrôle effectué du 28 novembre 2018 au 13 mars 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-070

Commune de CRESSAT – 23

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
3. Patrimoine	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine	8
3.1.1 Description et localisation du parc	8
3.1.2 Stratégie de la commune	8
3.1.3 Données sur la vacance et la rotation	8
3.2 Entretien du patrimoine	9
3.2.1 Maintenance du parc	9
3.2.2 Sécurité dans le parc	9
3.3 Accessibilité économique du parc	10
3.3.1 Loyers	10
3.3.2 Charges locatives	12
4. Politique sociale et gestion locative	13
4.1 Occupation du parc	13
4.2 Accès au logement	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	14
4.4 Traitement des impayés	15
5. Analyse financière	16
5.1 Analyse de la Gestion Locative	16
5.2 Plans de financements des opérations	17
5.3 Analyse de la capacité financière de la commune à assurer l'entretien du patrimoine	18

SYNTHESE

La commune de Cressat, 554 habitants (2016), en Creuse, a acquis, depuis 20 ans, un parc de 50 logements locatifs. Elle présente la particularité de loger ainsi, elle-même, la majorité des locataires de la commune, dont 37 dans des logements conventionnés. Son objectif initial était de préserver son patrimoine ancien et de maintenir sur place des résidents permanents, ce qui est effectivement le cas aujourd'hui.

La commune accueille dans ses logements de qualité, une population modeste, à l'égal de la population locale, et la gestion de proximité est globalement d'un bon niveau.

Elle gère en « bon père de famille » et est attentive à l'entretien des bâtiments. Néanmoins de nombreuses irrégularités ont été détectées qui devront être corrigées, comme la non réalisation des diagnostics techniques, l'augmentation anormale des loyers en 2016 et 2017, et le non-respect des taux maxima de ceux-ci, l'absence de régularisation des charges, de traçabilité des attributions, et de certaines informations qui doivent être fournies au locataire via le bail de location.

Sur le plan financier, la commune possède une situation qui lui permet d'assumer les responsabilités et obligations inhérentes à la détention d'un parc de logements sociaux. Le haut niveau de subventionnement des investissements, qui a été pratiqué par le passé, conduit aujourd'hui à une très bonne rentabilité de l'activité locative, qui génère des fonds propres importants. La commune pourrait diminuer ses loyers, afin de faciliter la relocation des logements, le marché étant très détendu, et permettre ainsi une couverture APL plus importante pour les locataires, et ceci, tout en gardant une capacité à provisionner pour les futurs investissements.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la commune de Cressat 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'efficacité 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'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 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.

La commune de Cressat, qui n'avait jamais fait l'objet d'un contrôle de l'Ancols, ou de la Miilos, présente la particularité de loger elle-même la majorité des locataires de la commune, dont certains, dans des logements conventionnés. C'est à ce titre qu'elle fait l'objet du présent contrôle afin notamment de vérifier « l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (...), 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 » et d'évaluer « la capacité technique et financière [de la commune] à assurer l'entretien de [son] patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et [sa] capacité de gestion locative ».

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Cressat est une commune de 554 habitants (source INSEE RP 2015) du département de la Creuse, en Limousin. Elle est située à 23 km à l'est de Guéret, préfecture du département et s'étend sur 33,4 km².

Avec un peu plus de 120 000 habitants soit 2 % de la population de la région Nouvelle-Aquitaine, la Creuse en est le département le moins peuplé. Avec une perte de 0,5 % l'an, il subit l'évolution démographique la plus défavorable de la région, sa population étant la plus âgée de France avec 15 % de personnes de plus de 75 ans

(moyenne nationale (8,8 %). La seule commune de plus de 10 000 habitants est Guéret (13 492) où résident 11 % des creusois.

Le département est également un des plus pauvres de France avec un niveau de vie médian de 18 354 €¹ et un taux de pauvreté de 18,6 % à comparer respectivement à 20 300 € et 14,2 % pour la moyenne nationale (source INSEE 2015).

Le taux de vacance² est le plus important de la région 14,3 % contre 8 % pour celle-ci. La demande de logements sociaux est très faible avec 762 demandes actives dont 264 mutations (source SNE). Elle se concentre principalement sur la communauté d'agglomération du Grand Guéret (50 %) dont Cressat, bien que proche, ne fait pas partie.

La commune de Cressat a connu une baisse de 2,8 % de sa population depuis le recensement de la population de 2010. Elle compte 458 logements (source INSEE, RP 2015), dont 280 résidences principales, 131 résidences secondaires et 47 logements vacants. Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires (211, soit 75 %). La vacance est forte (10,3 %) et en augmentation depuis 2010 (9,4 %).

Cressat fait partie de la nouvelle communauté de communes créée le 1^{er} janvier 2017, « Creuse Confluence », qui regroupe 43 communes et compte 17 351 habitants, et dont le siège est à Boussac.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Le maire de la commune du CRESSAT est M. Jean Auclair, élu depuis le 27 mars 1977.

Après avoir mené une première expérience de réhabilitation de l'ancienne école et d'aménagement de logements locatifs sociaux, la commune a soit bénéficié de donations, soit fait jouer son droit de préemption pour acheter des logements, les réhabiliter, et y installer des résidents permanents.

Les plans de financement (quand ils figurent dans les conventions) montrent que la commune bénéficie pour chaque opération d'un taux de subventions conséquent. Ces subventions émanent de l'Etat (PALULOS), du conseil régional, du conseil départemental, et d'autres sources. Elles peuvent atteindre 40 % à 50 % du montant des opérations. Par ailleurs, aucune étude sur les équilibres d'opération n'a pu être présentée par la commune lors du contrôle.

La gestion locative de ces logements est effectuée à la fois par le maire qui prospecte les différents biens pouvant revenir à la commune, et par un adjoint au maire qui effectue les états des lieux entrants et sortants, coordonne le travail de la secrétaire de mairie sur toute la partie administrative des dossiers, et de l'agent technique de la mairie qui assure la maintenance de ce parc. Il n'y a aucun suivi analytique des temps passés par chacun des intervenants sur ce domaine.

¹ Source INSEE –, fichier « FLoSoFi » données 2015 : revenu disponible (= revenus d'activité, retraites et pensions, revenus du patrimoine, revenus financiers et prestations sociales reçues. À ces ressources, sont déduits : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée et la contribution au remboursement de la dette sociale) par unité de consommation d'un même foyer fiscal (selon l'échelle de l'OCDE : 1 pour le premier adulte + 0,5 par personne supplémentaire de plus de 14 ans, +0,3 par enfant de moins de 14 ans).

² Source INSEE – RP 2015 : ensemble du parc locatif public et privé.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, la commune est propriétaire de 50 logements, dont 37 conventionnés (74 %). Il s'agit d'un patrimoine ancien, situé pour l'essentiel dans le centre du bourg. Il est composé à 60 % de logements collectifs. Les logements conventionnés ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation dans la période 2002-2013, avec des subventions de l'Etat et des collectivités. Les logements non conventionnés, ont été réhabilités dans le même esprit, sans financement de l'Etat.

La dernière résidence livrée, « la maison d'accueil » (12 appartements mis en service en 2013), est située au cœur du village et est destinée au logement des personnes âgées autonomes. Bien que financée comme du logement familial, cette résidence dispose de parties communes (salon, salle de télé...) meublées et entretenues par la commune et qui sont peu utilisées par les locataires.

3.1.2 Stratégie de la commune

En pratique, la commune ne fait pas de distinction dans sa gestion entre les différents statuts des logements, les logements non conventionnés remplissant les mêmes objectifs (réhabilitation du parc ancien de la commune et maintien sur place d'une offre locative sociale à loyer accessible). Les données statistiques (vacance, rotation, occupation...) porteront de ce fait sur l'ensemble des logements. Si le conventionnement a permis de bénéficier de subventions mais également de prêts bonifiés dans le cadre de la PALULOS communale, l'ampleur et la complexité de la réglementation propre aux logements conventionnés amènent la commune à envisager de dénoncer les conventions, la plupart arrivant à échéance prochainement.

Année de fin de la convention des 37 logements conventionnés :

Déjà arrivés à échéance	2020	2021	2022	2031
2	21	1	1	12*

*il s'agit des 12 logements de la maison d'accueil

3.1.3 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de rotation, très variable d'une année sur l'autre, atteint 11,3 % en moyenne sur les trois dernières années et est inférieur à la référence départementale des OLS (13,9 % source RPLS 2017). Même si le délai de relocation de certains logements est un peu long, le taux de vacance est plutôt faible au regard du contexte local : au moment du contrôle, fin novembre 2018, 2 logements seulement était vacants soit un taux de vacance de 4 %, très inférieur à la référence départementale des OLS (10,2 % source RPLS au 1^{er} janvier 2017). Ce qui s'explique par l'attractivité des logements offerts.

3.2 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

3.2.1 Maintenance du parc

L'entretien courant des logements loués est réalisé par un adjoint technique de la commune qui assure les petits travaux et menues réparations. Cette mission représente environ 1 mois de son travail par an.

La visite de l'ensemble du patrimoine a permis de constater qu'il était dans un bon état d'entretien. Il s'agit d'un bâti traditionnel de qualité (murs en pierre de taille, toitures en ardoise) restauré récemment dans le respect de l'architecture locale. Les objectifs de maintenir la population dans le village et de lutter contre l'abandon et la vétusté du patrimoine sont pleinement atteints. Le cachet du village est préservé, dans un secteur ne manquant pas d'attraits touristiques.

La commune possède et gère également « la maison d'accueil », résidence située au cœur du village, destinée au logement des personnes âgées autonomes, qui comprend 12 appartements. La visite a également permis de constater un état d'entretien satisfaisant tant des logements, adaptés aux personnes à mobilité réduite, que des parties communes, bien équipées.

3.2.2 Sécurité dans le parc

L'ensemble des diagnostics techniques obligatoires n'est pas réalisé en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme, la sécurité des personnes malgré l'ancienneté du patrimoine (construit avant 1949). Ces diagnostics sont pourtant obligatoires depuis :

- 2005 pour l'état des risques naturels miniers et technologiques (ERMNT), complété par un arrêté du 19 mars 2013 ;
- 1998, 2005 et 2011 pour l'amiante : pour les logements construits avant 1997, 1998 (amiante friable), 2005 (parties communes) et 2011 (parties privatives). Depuis 2011 l'obligation de repérage des matériaux de la liste A est étendue aux parties privatives des immeubles collectifs d'habitation [DAPP, décret n° 2011-629 du 3 juin 2011] ;
- 2008 (1^{er} août) pour la lutte contre le saturnisme (plomb). Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) concernent les logements construits avant 1949 [art. L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique] ;
- 2016 (11 août) pour l'état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz [décret n° 2016-1105 du 11 août 2016, articles L134-7 du CCH].

Les diagnostics doivent être établis et communiqués aux tiers (locataires, personnel, intervenants extérieurs), selon des modalités fixées par les textes et variables selon les diagnostics (information dans le bail, annexe au bail, communication des dossiers aux tiers, affichage).

Ni les locataires ni les entreprises intervenant sur les logements ne sont donc avertis des dangers potentiels encourus concernant le saturnisme et l'exposition à l'amiante.

A l'issue du contrôle, la commune s'est engagée à lancer une consultation d'entreprises afin de faire réaliser les diagnostics manquants par un prestataire.

3.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.3.1 Loyers

Loyer mensuel 2018 au m2 de SH en € :

Comparaison des loyers 2018 au m ² de SH avec les valeurs de référence*	Nombre de logement	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
Commune de Cressat	50	4,5	4,9	5,6	4,9
OHLM Creuse	4 845	4,0	4,5	4,9	4,5
OHLM Limousin	35 721	4,3	4,8	5,5	4,9

*Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2017

Loyer mensuel en euro par type de financement :

Type Financement/Typologie	Nombre de Logements*	SH Médiane	Loyer médian au m2 SH	Loyer mensuel médian
PLUS	37	67	5,1	361
Non conventionnés	13	85	4,8	402
T1	1	27	7,0	190
T2	9	52	5,6	262
T3	19	66	5,1	314
T4	14	85	4,8	425
T5 et plus	7	131	3,9	527
Ensemble	50	70	4,9	365

*logements conventionnés livrés au 1^{er} janvier 2018 et loués

Les loyers se situent légèrement au-dessus de ceux pratiqués par les bailleurs sociaux locaux, avec un loyer médian supérieur à ceux du département et de la région, ce qui est permis par le financement récent des opérations de réhabilitation, avec un conventionnement réalisé sur la base des loyers maximum PLUS.

Néanmoins la commune bénéficiant d'une bonne rentabilité globale de ses opérations (cf. § 5.2) elle pourrait pratiquer des loyers plus bas, se rapprochant du niveau de celui des loyers des bailleurs sociaux, plus adapté aux ressources des locataires logés qui relèvent majoritairement du logement très social (cf. § 4.1). Cela pourrait également faciliter la relocation des logements.

Le parc non conventionné est moins cher au m2, mais si l'on tient compte du fait que ce sont des logements plus grands, les loyers mensuels sont finalement assez comparables.

Le contrôle exhaustif du respect des taux maxima de loyers autorisés fait apparaître des dépassements pour trois logements. Les dépassements pris en compte se situent entre 4,66 % et 5,81 %. Ils concernent trois conventions différentes et 8 % des logements conventionnés. Ils proviennent d'une méconnaissance par la collectivité des règles régissant l'augmentation des loyers conventionnés. Bien qu'elle soit en possession de la totalité des conventions, elle ne s'assure pas à chaque augmentation de loyer du respect du loyer plafond de la convention. Elle ne sait pas comment procéder à l'actualisation de ce loyer maximum. L'occupation sociale des logements et la volonté de conserver des loyers accessibles aux locataires minimisent cependant le risque de dépassements importants, la majorité des loyers présentant d'ailleurs des marges d'augmentation importantes par rapport aux loyers maximum (11 % en moyenne). La situation devra être régularisée en baissant les loyers des trois locataires concernés (soit une baisse mensuelle de 18, 22 € et 31 €). Sans préjudice des actions que pourraient initier les locataires, elle doit procéder au remboursement des montants indûment perçus à tous les locataires concernés (montant global de l'ordre de 2600 €).

L'augmentation annuelle des loyers, opérée sans analyse et sans décision du conseil municipal, ne respecte pas les règles propres aux logements sociaux conventionnés. En 2018, le gel des loyers prévu par la loi de finance pour 2018 n'a pas été appliqué [C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018]. Pour le parc conventionné il appartient au conseil municipal (CM) de délibérer sur la politique en matière de loyer et de fixer l'augmentation annuelle. Or les loyers sont augmentés chaque année de manière automatique par le secrétariat de mairie selon la variation de l'indice des loyers, sans délibération du CM. Pour le parc conventionné, si l'indice détermine le maximum par logement, les organismes peuvent tout à fait décider d'une augmentation moindre, ce qui est souvent le cas pour les bailleurs HLM, en particulier quand le taux de variation de l'indice est important. Ainsi la mairie utilise chaque année la variation de l'IRL du 4^{ème} trimestre au lieu de l'IRL du 3^{ème} trimestre, puis 2^{ème} trimestre, qui étaient les indices de référence pour le parc conventionné. Le tableau ci-dessous montre que jusqu'en 2017, l'augmentation sur la base d'un mauvais indice n'a pratiquement pas défavorisé les locataires (+ 0,08 % d'augmentation en cumulé sur 8 ans par rapport au taux légal). En 2018, les locataires ont en revanche été particulièrement pénalisés puisque leurs loyers ont augmenté de 1,05 % (de 1,98 € à 6,80 € de plus par mois) alors qu'un gel des loyers devait être appliqué aux loyers conventionnés³. Les loyers des locataires concernés devront être régularisés. Sans préjudice des actions que pourraient initier les locataires, la commune doit procéder au remboursement des montants indûment perçus à tous les locataires concernés (montant global de l'ordre de 2000 €).

Dès 2019 la collectivité doit appliquer l'indice maximum en vigueur et se rapprocher chaque année des services de l'Etat pour s'informer des éventuelles évolutions légales (changement d'indice de référence, gel des loyers...). Le recours à une convention de gestion de son parc par un OLS permettrait d'éviter ces erreurs liées au manque de maîtrise de la réglementation propre aux logements conventionnés.

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation annuelle en %	1,45	2,11	1,88	0,69	0,37	0,00	0,18	1,05
Taux légal ⁴ en %	1,10	1,90	2,15	0,90	0,47	0,02	0,06	0,00*

³ Le C du III de l'article 126 de la loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit « qu'à compter du 1er 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 code de la construction et de l'habitation, 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. », les loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ainsi que les loyers et redevances pratiqués des baux en cours demeureront en 2018, identiques à ceux de 2017.

⁴ Obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L. 353-9-3 du CCH)

Ecart cumulé	0,35	0,57	0,30	0,08	-0,02	-0,04	0,08	1,21
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	-------------	-------------

*gel des loyers

La commune étant située en zone de revitalisation rurale (ZRR), elle est exemptée de l'application du supplément de loyer de solidarité.

3.3.2 Charges locatives

La commune applique un forfait de charges modiques, à l'ensemble des logements, 8 euros mensuels, les consommations d'eau, de chauffage et d'électricité étant individualisées et les factures réglées directement aux fournisseurs par le locataire. Elle n'a jamais effectué de régularisation de charge et ne produit aucun justificatif aux locataires permettant une vérification des sommes payées. L'absence de justification par la collectivité auprès de ses locataires des dépenses récupérables constitue une irrégularité, même si la faiblesse des montants récupérés atténue l'impact de ce constat.

Pour la maison d'accueil, les charges ont été estimées à 60 € par an et n'ont pas varié depuis. L'analyse des charges 2017 montre que l'estimation est correcte mais qu'elles avaient été surestimées à l'origine.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 OCCUPATION DU PARC

Pour la première fois en 2018 la collectivité a réalisé l'enquête OPS y compris pour les logements non conventionnés (taux de réponse : 76 %). Elle l'a communiquée à l'ANCOLS, ce qui permet de disposer d'informations sur les locataires présents au 1^{er} janvier 2018:

Occupation du parc En %				Personnes Isolées	Familles Mono- parentales	Revenu <20 %	Revenu <40 %	Revenu <60 %	Revenu >100 %	Bénéficiaires D'APL + AL
Locataires	Mairie	Cressat	(OPS 2018)	76,5	14,7	16,7	63,3	80,0	2	81,8
Locataires	HLM	Creuse	(OPS 2016)	55,5	14,4	25,1	44,4	65,3	7,4	53

Il ressort que la population logée est caractérisée par sa fragilité sociale, avec 80 % des locataires disposant de revenus se situant en deçà de 60 % du plafond PLUS, ce qui pourrait leur permettre de bénéficier d'un logement très social. On note quelques spécificités par rapport aux locataires des bailleurs sociaux du département : occupation plus sociale (63,3 % des locataires disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS contre 44,4 %), moins de locataires dépassent les plafonds HLM (le seul cas est logé dans un logement non conventionné) et surtout surreprésentation des personnes isolées alors que les logements sont plutôt grands.

Le contrôle des attributions sur 2018 a permis de situer le revenu des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS au moment de l'entrée dans les lieux (cf. § 4.2.3)

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La commune, qui n'en a pas fait la demande, n'est pas habilitée pour enregistrer les demandes de logement social sur le SNE. De ce fait elle ne peut pas accéder au SNE pour rechercher des demandeurs intéressés par la commune quand un logement se libère. Elle n'a pas non plus constitué de fichier de demandeurs mais procède plutôt par publicité (panneaux d'affichage dans le bourg et en mairie) et le bouche à oreille à chaque fois qu'un logement se libère.

4.2.2 Gestion des attributions

Pour les logements conventionnés, la commune manque de rigueur dans la traçabilité des attributions réalisées, n'opère pas de sélection et ne tient pas compte des critères de priorités figurant dans le CCH [L 441-1 du CCH].

Le contrôle a porté sur l'ensemble des attributions des logements conventionnés depuis cinq ans avec un examen sur pièces des sept dossiers des locataires entrés en 2018. Parmi ces dossiers, deux ne comportaient pas le bon avis d'imposition (avis d'imposition N-3 au lieu de N-2). Un dossier apparaissait en dépassement (+22%), selon les pièces justificatives conservées, mais la commune a affirmé que la situation du demandeur s'était fortement dégradée dans les douze mois précédant l'attribution suite à une perte d'emploi. La commune a finalement fourni un justificatif mais elle a dû le demander au locataire.

Pour les logements conventionnés, la commune doit pouvoir justifier qu'elle applique la réglementation relative aux plafonds de ressources des candidats en tenant des dossiers « locataires » complets avec l'ensemble des pièces justifiant la composition de la famille et les ressources lors de l'entrée dans les lieux.

Les demandes de logement sont recensées à la mairie et les attributions (en moyenne 5 par an sur les trois dernières années) sont effectuées sur décision du maire. La commune n'a pas constitué de commission d'attribution et en l'absence d'autres critères, les logements sont attribués dans l'ordre chronologique d'arrivée des demandes. Pourtant d'autres critères devraient être définis dans l'esprit des dispositions de l'article L 441-1 du CCH qui fixe un certain nombre de priorités. En l'absence d'interrogation du SNE, la commune risque de ne pas prendre en compte l'ensemble des demandes existant sur son territoire et de ce fait léser des ménages entrant dans les critères prioritaires du CCH.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La commune assure une gestion de proximité attentive et est très présente auprès des locataires qu'elle connaît bien. Néanmoins, même si la visite sur place a permis d'écarter l'existence de problèmes graves dans l'entretien des logements, il apparaît que certaines dispositions réglementaires sont méconnues de la commune et que de ce fait les locataires n'en bénéficient pas.

4.3.1 Contrats de location

Le bail de location n'inclut pas les dispositions d'application immédiate de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et ne comporte pas toutes les pièces jointes obligatoires. La commune n'a pas mis à jour les contrats de location par rapport aux évolutions réglementaires récentes. La réduction du délai de restitution du dépôt de garantie à un mois n'est pas indiquée et l'élargissement de tous les cas de réduction du délai de préavis à un mois n'est pas mentionné (article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). L'actualisation du bail devra également inclure la clause prévue par la loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui autorise les locataires HLM à sous-louer, après information et autorisation du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans.

Enfin, le dossier de diagnostic technique tel que mis à jour par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 devra être complété par les constats de risques d'exposition au plomb, et les diagnostics amiante, électricité et gaz dès qu'ils auront été produits.

Le décompte des surfaces n'est pas joint au bail. Le dossier comportant le diagnostic de performance énergétique (DPE), l'état des risques naturels et technologiques, et le constat de risque d'exposition au plomb

ne sont ni annexé, ni remis au locataire ou au sous-locataire à la signature du contrat. Enfin, le montant du loyer maximum autorisé n'est pas indiqué sur les quittances pour les logements conventionnés.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La procédure pour suivre le dossier des impayés est très pragmatique.

La gestion des logements loués par la commune est sous la responsabilité d'un adjoint au maire qui effectue les états des lieux entrants et sortants. En situation d'impayé, l' élu va relancer les locataires verbalement, puis, si aucune suite n'est donnée, adresse un courrier recommandé avec accusé de réception.

Les travailleurs sociaux du conseil départemental (assistantes sociales) sont quelquefois sollicités par les locataires en situation d'impayés afin d'examiner leur situation. Cet examen se traduit souvent par une procédure de surendettement avec effacement de dettes.

La trésorerie de Gouzon, qui a en charge le suivi de la comptabilité de la commune, exerce ses prérogatives par le biais des OTD (opérations sur tiers détenteurs) qui consistent à pratiquer des saisies sur le compte en banque ou sur le salaire. De plus, le comptable public essaie de mettre en place des échéanciers de remboursement avec les locataires.

Aucun tableau de bord des dossiers d'impayés n'est tenu par la mairie. Le suivi de ce dossier se réalise en relation avec la trésorerie.

Le taux de recouvrement des loyers calculé sur la base du quittance diminué des créances locatives et des créances irrécouvrables représente un pourcentage de 96 %. Le montant des impayés s'élève fin 2017 à 4 000 euros, soit 2,5 % du montant des loyers.

5. ANALYSE FINANCIERE

La comptabilité de la commune est tenue par la trésorerie générale de Goujon.

Les données comptables et financières générales qui suivent sont issues, en partie, du dernier document de valorisation financière et fiscale 2016 réalisé par le comptable public.

La gestion financière des logements est intégrée dans la comptabilité générale de la collectivité, seule la maison d'accueil fait l'objet d'une comptabilité annexe.

5.1 ANALYSE DE LA GESTION LOCATIVE

La commune gère 50 logements locatifs dont 37 sont conventionnés.

L'étude qui suit cherche à approcher le taux de rentabilité de cette activité ainsi que sa part dans l'autofinancement global du budget de la commune.

Elle a été réalisée à partir de l'examen du budget primitif de la commune pour l'année 2018. Les montants repris correspondent à ceux effectivement réalisés, soit l'année 2017.

Pour le calcul des charges, elles ont été estimées sur la base qui suit :

- Les annuités locatives ont été estimées à partir du tableau de remboursement annuel de tous les emprunts de la commune.
- Le coût de gestion a été estimé à raison d'un mois de salaire chargé pour la secrétaire de mairie, et un mois de salaire chargé pour l'agent technique chargé de la maintenance.
- Le coût de maintenance a été évalué à 300 euros par logement pour tenir compte des menus travaux effectués et des petits matériels remplacés (soit 300 euros X 52 = 15 600 euros).
- Les créances irrécouvrables correspondent à la somme inscrite dans le budget au titre de l'année 2017.

Année 2017 en milliers d'euros		Produits
Produits :		
	Montant des loyers et charges appelés en 2017	204
Charges :		
	Estimation des annuités locatives	-78
	Estimation du coût de gestion	-6
	Estimation du coût de maintenance	-16
	Créances irrécouvrables	-3
Autofinancement		101
<i>% de l'autofinancement / produits perçus</i>		<i>50%</i>

Si l'on compare le niveau de cet autofinancement au montant des loyers perçus, il représente un taux de rentabilité de 50 %.

5.2 PLANS DE FINANCEMENTS DES OPERATIONS

L'analyse a été menée au travers d'un échantillon de 17 plans de financement d'opération qui ont pu être étudié, représentant 30 logements (dont 12 pour la maison d'accueil). Elle est présentée dans le tableau ci-dessous :

en euros	PLANS DE FINANCEMENT				TAUX de SUBVENTIONS et de FP par opération		
	Subv. PALULOS	Subv. Autres	Fonds Propres (FP)	TOTAL	Taux de PALULOS	Taux subv autres	Taux de FP ou Emprunts
2 rue de la Prade, 2 T4	96 900	109 000	84 811	290 711	33%	37%	29%
4 rue de la Prade, 1 T3	96 900	109 000	84 811	290 711	33%	37%	29%
ancienne école, 1 T4	2 227	1 336	5 347	8 910	25%	15%	60%
ancienne école, 1 T3	1 758	1 055	4 221	7 034	25%	15%	60%
ancienne école, 1 T3	1 876	1 125	4 502	7 503	25%	15%	60%
ancienne école, 1 T2	1 407	844	3 376	5 627	25%	15%	60%
ancienne école, 2 T4	6 500	6 177	26 763	39 440	16%	16%	68%
1 rte de la gare	21 000	0	191 498	212 498	10%	0%	90%
Maison d'accueil	118 998	957 400	167 600	1 243 998	10%	77%	13%
8 rue Mme Copin	5 200	4 724	105 683	115 607	4%	4%	91%
4 rte de la Gare	5 200	59 145	20 647	84 992	6%	70%	24%
23 rte de la Gare, 1 T3	5 200	54 137	21 438	80 775	6%	67%	27%
4 route de Cressat, 1 T3	5 200	74 744	28 228	108 172	5%	69%	26%
rue de la Bossière, 1 T6	3 250	86 568	33 276	123 094	3%	70%	27%
rue d'Espié, 1 T5	3 250	79 283	0	82 533	4%	96%	0%
6 rue de la Prade, 1 T6	3 250	69 436	75 468	148 154	2%	47%	51%
16 place de l'Eglise, 1 T5	5 200	91 889	43 013	140 102	4%	66%	31%
Total	383 316	1 705 863	900 682	2 989 861	13%	57%	30%

Pour ces 30 logements, on peut noter que le prix de revient au logement est en moyenne de 100 000 euros pour la commune, ce qui est plutôt correct, pour la rénovation d'un logement ancien.

Pour ces opérations, 70 % de l'investissement provient de subventions, dont pour certaines un taux de subvention de l'Etat allant jusqu'à 33% du total du plan de financement.

Ainsi, compte-tenu du montant important des aides accordées, l'effort financier de la commune a été de moins de 30 %, en partie financé par l'emprunt. Les opérations sont globalement très bien équilibrées, par les loyers.

5.3 ANALYSE DE LA CAPACITE FINANCIERE DE LA COMMUNE A ASSURER L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

La situation de la commune est comparée aux caractéristiques d'une strate composée des communes de Creuse de 500 à 2 000 habitants.

L'analyse a été réalisée sur la période 2013-2017 :

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement CAF)	220	209	225	225	298
Remboursements d'emprunts	98	110	113	121	119
Autofinancement NET	122	99	112	104	179
% de l'autofinancement/produits encaissés	24%	19%	21%	19%	29%
Produits encaissés dans l'année	513	511	533	534	618
Dont montants des loyers et charges perçus	167	203	215	203	204
% des montants des loyers et charges/produits totaux	32%	40%	40%	38%	33%

L'autofinancement net moyen annuel représente un montant de l'ordre de 123 000 euros. Ce montant est supérieur de 45 % à la strate de référence (85 000 €). Rapporté aux produits financiers, il représente un taux de rentabilité moyen d'environ 22 %.

Par ailleurs, les taux d'imposition appliqués par la commune (la taxe d'habitation, la taxe foncière sur les propriétés bâties, et la taxe foncière sur les propriétés non bâties) sont largement inférieurs à la référence avec respectivement -61 %, -44 %, et -26 %.

5.3.1 Structure financière

L'analyse détaillée de la structure financière n'a pu être réalisée que sur l'année 2016 :

En milliers d'euros	Année 2016
Actif immobilisé brut (-)	9 390
Ressources propres (+)	8 829
Dettes financières (+)	734
Fonds de roulement Net Global (FRNG)	173
Actif circulant (+)	111
Passif circulant (-)	23
Besoin en fonds de Roulement (BFR)	88
Trésorerie = FRNG - BFR	84

Le FRNG couvre ainsi 2,7 mois de dépenses, et la trésorerie assure 1,9 mois de dépenses.

5.3.2 Indépendance financière

L'indépendance financière a été calculée à travers le ratio de la capacité de remboursement de la dette.

L'encours de la dette en 2017 est d'environ 616 000 euros. La valeur de la CAF correspondante est de 298 000 euros. Grâce à un montant de CAF important, la commune peut rembourser sa dette en un peu plus de 2 ans.

La commune est très peu endettée et peut donc assurer des travaux importants si les logements le nécessitent.

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

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

