

Montélimar Agglomération Habitat

Montélimar (26)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-055

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-055

Montélimar Agglomération Habitat

Montélimar (26)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-055

Montélimar Agglomération Habitat – (26)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 272 600 024
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : MONTELIMAR AGGLOMERATION HABITAT
Présidente : Mme Patricia BRUNEL-MAILLET
Directrice générale par intérim : Mme Frédérique FRANC
Adresse : 3, place Georges Clémenceau - BP 293 - 26200 MONTELIMAR
Collectivité de rattachement : communauté d'agglomération Montélimar Agglomération

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés **2 236** Nombre de logements familiaux en propriété: **2 188** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **166**

Indicateurs	Organisme (2019)	Région (2018)	France métropolitaine (2018)	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,6 %	3,4 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois	0,4 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service) (2018)	8,7 %	10,4 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 7 ans (% annuel)	1,2 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	35,5	36,8	38,6	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	32,9 %	22,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	87,6 %	60,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	1,5 %	11,0 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	65,5 %	48,9 %	45,6 %	
Familles monoparentales	22,5 %	20,1 %	21,2 %	
Personnes isolées	36,6 %	40,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,80	5,60	5,58	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	34,6 %	nc	13,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,7 % (4)	nc	98,8 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,5%	nc	10,9%	(3)
Fonds de roulements net global (nb de jours de charges courantes)	336	nc	374	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	89	nc	371	(3)

(1) Enquête OPS

(2) RPLS

(3) Harmonia 2018 : ensemble des OPH de province

(4) Moyenne sur la période 2014-2018

POINTS FORTS :

- ▶ Offre abondante de logements à loyer très bas.
- ▶ Caractère très social de l'occupation.
- ▶ Vacance locative faible.
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Fonctionnement des instances de gouvernance perfectible.
- ▶ Pilotage de l'activité de l'office insuffisant.
- ▶ Climat social dégradé et développement d'un absentéisme massif ayant atteint son maximum en 2018.
- ▶ Stratégie patrimoniale erratique ayant entraîné une forte chute des investissements locatifs à partir de 2015, de la maintenance et plus encore des réhabilitations.
- ▶ Projet ayant donné lieu à une importante acquisition immobilière non engagé depuis 2015.
- ▶ Evolution défavorable du volume des créances locatives impayées.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Diagnostics techniques manquants.
- ▶ Défaut d'actualisation de la politique d'attribution.
- ▶ Non-respect du délai global de paiement des fournisseurs et prestataires.

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-101 de juin 2013
Contrôle effectué du 18 septembre 2019 au 28 avril 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: avril 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-055

Montélimar Agglomération Habitat – 26

1.	Préambule	8
2.	Présentation générale de l'organisme	9
2.1	Contexte socio-économique	9
2.2	Gouvernance et management	11
2.2.1	Évaluation de la gouvernance.....	11
2.2.2	Évaluation de l'organisation et du management	13
2.2.3	Politique d'achat.....	15
2.3	Conclusion	16
3.	Patrimoine	17
3.1	Présentation du parc.....	17
3.1.1	Description et localisation	17
3.1.2	Diagnostic et attractivité du patrimoine	18
3.1.3	Performance énergétique.....	18
3.2	Données sur la vacance et la mobilité.....	19
3.2.1	Evolution de la vacance locative	19
3.2.2	Mobilité dans le parc	20
3.3	La stratégie patrimoniale	20
3.3.1	Les PSP 2007-2017 et 2017-2027	20
3.3.2	Le PSP 2020-2030	21
3.4	Facteurs d'évolution du patrimoine.....	22
3.4.1	Les mises en service de logements.....	22
3.5	Moyens mis en œuvre	24
3.5.3	Maintenance du patrimoine	25
3.5.4	Exploitation du patrimoine.....	26
3.6	L'accession sociale à la propriété.....	28
3.7	Conclusion	29
4.	Politique sociale et gestion locative	30
4.1	Accessibilité économique	30
4.1.1	Loyers et supplément de loyer de solidarité.....	30
4.1.2	Réduction de loyer de solidarité.....	31
4.1.3	Charges locatives	32

4.2	Caractéristiques des populations logées	33
4.3	Accès au logement	33
4.3.1	Connaissance de la demande	33
4.3.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	33
4.3.3	Gestion des attributions	34
4.4	Qualité du service rendu aux locataires	35
4.4.1	Organisation de la gestion de proximité	35
4.4.2	Baux locatifs et dossiers des locataires	35
4.4.3	Médiation HLM	35
4.4.4	Concertation locative	36
4.4.5	Satisfaction des locataires	36
4.5	Traitement des impayés	37
4.5.1	Procédures de recouvrement	37
4.5.2	Montant des créances locatives impayées	38
4.6	Conclusion	39
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	39
5.1	Organisation et tenue de la comptabilité	39
5.2	Performance d'exploitation	41
5.2.1	Produit des activités	41
5.2.2	Excédent brut d'exploitation	42
5.2.3	Efficience de la gestion	43
5.3	Modalités de financement des investissements	45
5.3.1	Capacité d'autofinancement	45
5.3.2	Autofinancement net HLM	46
5.3.3	Annuité de la dette locative	46
5.3.4	Tableau des flux	47
5.4	Situation bilancielle	48
5.4.1	Analyse de la dette	48
5.4.2	Bilan fonctionnel	49
5.5	Éléments prévisionnels	51
5.6	Conclusion	53
6.	Annexes	54
6.1	Informations générales	54
6.2	Sigles utilisés	55

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) Montélimar Agglomération Habitat (*dénommé parfois « MAH » dans la suite du présent rapport*), passé sous la tutelle de la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en 2017 après avoir été un office de statut municipal, a subi une forte dégradation de son climat social sous l'effet du mode de management mis en place et d'un conflit de longue durée entre son conseil d'administration et son directeur général. Cette situation a abouti au licenciement du DG en octobre 2018.

Symptôme du mal-être régnant dans l'organisme, l'absentéisme s'est développé massivement à partir de 2016 pour atteindre un niveau trois fois supérieur à celui de l'ensemble des OPH en 2018. La nouvelle directrice générale, nommée par intérim jusqu'en octobre 2019, a confié à un prestataire une mission visant à retrouver un contexte de travail rassurant, à améliorer la cohésion des équipes et ranimer leur motivation. Un management par objectif a été instauré pour le personnel d'encadrement ; les outils de pilotage et de contrôle de l'activité de l'office restent cependant encore insuffisamment développés. Le mode de gouvernance de l'office est également perfectible, le conseil d'administration ne jouant pas pleinement sa fonction de lieu de débat et de définition des orientations d'action.

Ce contexte défavorable a provoqué des manquements importants dans la conduite des activités de l'office. La stratégie patrimoniale de l'office s'est avérée erratique et peu adaptée à une forte demande locale et au vieillissement du parc situé dans les quartiers Ouest. Ce secteur prioritaire de la politique de la Ville, fortement ségrégué et particulièrement marqué par la pauvreté, n'a fait par ailleurs l'objet d'aucun programme de renouvellement urbain et une part importante du parc de l'office y est marquée par une dégradation sensible de son état technique, les opérations de réhabilitation n'ayant concerné que certains ensembles résidentiels. En l'absence de plan stratégique de patrimoine formellement réactualisé entre 2007 et 2020, les investissements locatifs ont diminué de 80 % entre 2015 et 2018, réduisant à la portion congrue les efforts de développement et d'amélioration du parc. L'office n'a pas instauré de politique de maintenance de son patrimoine, ce qui a amené une chute très sensible du taux de satisfaction des locataires sur ce thème, ainsi que sur celui du traitement des réclamations techniques. Un programme de logements ayant fait l'objet d'une importante acquisition en 2015 restait en suspens début 2020, par défaillance dans la conduite du projet. En 2018, l'office ne remplissait pas toutes ses obligations réglementaires en matière de réalisation des diagnostics techniques et des contrôles de sécurité.

La pression de la demande locative et l'abondance au sein du parc de l'office de logements aux loyers très peu élevés maintiennent la vacance à un faible niveau, malgré le peu d'attractivité d'une partie notable d'un parc, dont l'occupation revêt un caractère social très marqué. Après son rattachement à Montélimar Agglomération, l'office n'a pas procédé à la redéfinition des orientations de sa politique d'attribution.

Sur le plan financier, l'office affiche des performances d'exploitation plutôt correctes fin 2018, en dépit d'un léger recul par rapport à l'exercice précédent. Ce repli résulte de l'effet conjugué de la baisse du chiffre d'affaires, de l'augmentation des coûts de maintenance et des coûts de gestion. L'excédent brut d'exploitation subit une inflexion notable en fin de période, passant de 53,1 % du chiffre d'affaires en 2017 à 47,8 % en 2018. L'autofinancement net représente encore 14,1 % du chiffre d'affaires en 2018, contre 16,4 % en 2017.

Bien que connaissant une légère augmentation en 2018, les coûts de gestion sont maîtrisés grâce notamment à une masse salariale en diminution constante sur la période.

72 % de l'effort d'investissement de l'office (25,4 M€ en quatre ans) ont été couverts par les flux externes (*emprunts et subventions*), le solde (28 %) ayant été financé par les produits de cessions et le flux d'autofinancement. Fin 2018, l'office dispose d'une trésorerie potentielle de 6,4 M€ représentant 2 746 € par logement en propriété, supérieure à la valeur de référence qui s'établit à 2 541 €.

La projection financière réalisée par l'office repose sur des hypothèses d'investissement prudentes, représentant 3,9 M€ en moyenne annuelle sur la période 2019-2027, mais n'intègre pas l'impact financier de la RLS. Les résultats qui en découlent montrent que l'organisme est en capacité de poursuivre l'exploitation de son patrimoine et qu'il dispose d'une capacité d'endettement suffisante pour mener à bien ses objectifs, orientés désormais prioritairement vers la réhabilitation du parc souffrant le plus du retard d'intervention. Cette projection financière diverge fortement des orientations retenues pour le PSP adopté en 2020.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH Montélimar Agglomération Habitat 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'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.

Le précédent rapport d'inspection de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (*n° 2012-101 de juin 2013*), présenté à la séance du conseil d'administration du 27 septembre 2013, indiquait que l'office remplissait correctement son rôle social et disposait d'une gestion de proximité efficace. Afin de renforcer l'attractivité de son parc ancien, situé dans la ZUS de Pracomtal, l'office avait prévu la réalisation d'importants travaux de réhabilitation et de requalification des espaces publics en lien avec la ville de Montélimar. En dépit d'une politique active de cession de patrimoine, les simulations financières prévisionnelles montraient que le programme de réhabilitation et la poursuite du développement nécessitaient un apport en fonds propres supérieur à l'autofinancement dégagé. L'office était invité à maîtriser ses coûts de fonctionnement et à résorber sa vacance locative. Le contrôle avait également relevé des irrégularités en matière d'attributions de logements ainsi que des non-conformités dans le contrat et la rémunération du directeur général.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Sous tutelle de la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, l'office public de l'habitat (OPH) Montélimar Agglomération Habitat disposait au 31 décembre 2019 d'un parc de 2 236 logements familiaux et 166 équivalents logements en foyers et résidences. Son effectif s'élevait à 38,2 équivalents temps plein (ETP).

En 2018, son chiffre d'affaires s'élevait à 9,5 millions d'euros.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La communauté d'agglomération (C.A.) Montélimar Agglomération ¹ regroupe 26 communes et comptait près de 65 000 habitants en 2016.

Le bassin de vie de Montélimar (*qui regroupe 42 communes*) présente la particularité d'être un territoire en croissance démographique et économique où la précarité reste importante. De 1975 à 2009, le nombre d'emplois y a augmenté de 76 %, contre seulement un tiers dans les autres villes moyennes de la région Rhône-Alpes et dans l'ensemble de celle-ci ; le rythme de création d'emplois s'avérait toujours supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2014. Ce dynamisme économique est porté notamment par les secteurs de l'énergie ², de la construction, du tertiaire et de la logistique ³, ces deux derniers secteurs bénéficiant de la localisation du territoire au cœur du sillon rhodanien, à équidistance de Lyon et de Marseille. La croissance démographique sur le territoire de la communauté d'agglomération est soutenue, comme l'illustrent les deux tableaux ci-dessous :

Population						
Population	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Montélimar	29 161	29 982	31 334	33 924	35 372	38 692
C.A. Montélimar Agglomération	45 064	48 340	51 690	56 738	59 868	64 813

Source : *Insee, recensement de la population*

Evolution démographique					
Variation annuelle de la population (en %)	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Montélimar	0,3	0,5	1,1	0,8	1,8
C.A. Montélimar Agglomération	0,9	0,7	1,3	1,1	1,6

Source : *Insee, recensement de la population*

¹ Issue de la fusion en 2014 de la communauté d'agglomération Montélimar-Sésame et de la communauté de communes du pays de Marsanne.

² La centrale nucléaire de Cruas (1 700 emplois) est située à 15 km de Montélimar ; celle du Tricastin (2 000 emplois) à 30 km.

³ La plate-forme logistique du distributeur Amazon, située à Montélimar, emploie par exemple 770 personnes.

Depuis 1999, le territoire a vu s'accroître sa croissance démographique, sous l'effet de la hausse d'un excédent migratoire responsable de 55 % de la croissance démographique entre 2006 et 2011 et de 75 % entre 2011 et 2016. Outre des actifs, le territoire attire de nombreux ménages retraités.

La rythme de croissance démographique de Montélimar Agglomération s'est montré supérieur tant à celui du département de la Drôme (*variation annuelle moyenne : + 0,8 % pour les périodes 2006-2011 puis 2011-2016*) qu'à celui de l'ancienne région Rhône-Alpes (*+ 0,7 % pour chacune des mêmes périodes*).

Malgré ce dynamisme économique et démographique, les revenus restent faibles, les taux de chômage et de pauvreté très importants (*voir tableau ci-dessous*).

Revenus, chômage et pauvreté en 2016					
	Montélimar	C.A. Montélimar Agglomération	Drôme	Auvergne-Rhône-Alpes	France métropolitaine
Médiane des revenus disponibles (<i>en euros</i>)	19 177	20 121	20 103	21 478	20 809
Taux de chômage des 15-64 ans (%)	18,1	15,3	14,4	12,1	13,6
Taux de pauvreté (%)	20,1	16,0	15,2	12,7	14,7

Source : *Insee, recensement de la population*

La pression démographique engendre une certaine tension sur le marché du logement. Les loyers à la relocation dans le parc privé en février 2019 (*9,8 euros/m² pour la commune de Montélimar et 9,6 euros pour l'ensemble de Montélimar Agglomération*) sont les plus élevés du département ⁴.

Le parc social était constitué en 2018 de 3 589 logements sociaux (*soit 19,1 % des résidences principales*) dans la commune de Montélimar, seule commune de la communauté d'agglomération soumise à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (*couramment appelée « loi SRU »*), qui impose, hors Ile-de-France, aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux est à atteindre en 2025. La commune a atteint son objectif triennal 2014-2016 pour la mise en service de logements de ce type.

Trois quartiers de Montélimar sont inscrits comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : les quartiers Ouest, Nocaze et le centre ancien. 18 % de la population communale y résidait en 2013.

⁴ Ensemble du département de la Drôme : 8,8 euros ; communauté d'agglomération de Valence-Romans : 8,9 euros ; commune de Valence : 9,3 euros ; commune de Romans-sur-Isère : 7,9 euros ; communauté d'agglomération Drôme Sud Provence : 8,4 euros ; commune de Pierrelatte : 7,9 euros.

Données sur les QPV de Montélimar

	Population 2013	Taux de pauvreté 2013 (%)	Taux de vacance dans le parc de logements 2010 (%)	Logements sociaux 2015
Quartiers Ouest	2 404	54,5	5,3	544
Nocaze	1 531	37,9	15,5	258
Centre ancien	2 718	39,8	22,0	200
Ensemble QPV Montélimar	6 653	44,5	17,0	1 002
Ensemble QPV région Rhône-Alpes	411 430	41,3	7,7	n.c.
Ensemble région Rhône-Alpes	7 757 595	12,5	8,2	n.c.

Source : *Atlas des quartiers prioritaires de la politique de la ville - ministère de la cohésion des territoires - CGET - septembre 2017*

L' « atlas des quartiers prioritaires de la politique » (ministère de la cohésion sociale, CGET) a classé les quartiers Ouest, particulièrement marqués par la pauvreté, dans la catégorie « quartier ségrégué »⁵, tandis que le quartier Nocaze et le centre ancien étaient classés « quartiers intégrés dans un environnement mixte ». Selon les données de cet atlas, le taux de pauvreté s'élevait en 2013 à 37,9 % à Nocaze, 39,8 % dans le centre ancien et 54,5 % dans les quartiers Ouest. Les taux de vacance des logements s'élevaient respectivement à 15,5 %, 22,0 % et 5,3 % en 2010. Montélimar Agglomération Habitat est présent dans ces trois quartiers (cf. § 3.1).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 La présidence de l'office

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Montélimar Agglomération est la collectivité de tutelle de l'OPH, auparavant rattaché à la ville de Montélimar.

La présidence de l'office est assurée depuis avril 2008 par Mme Patricia Brunel-Maillet, adjointe au maire de Montélimar en charge du logement et des politiques contractuelles, membre élue du conseil départemental de la Drôme et 6^{ème} vice-présidente du conseil départemental en charge de l'environnement et de la santé. Elle a succédé à M. Jean-Marcel Drouot, qui présidait l'office depuis mai 2003.

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts de la présidente auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a bien été effectuée, conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique.

2.2.1.2 Le conseil d'administration et le bureau

Le conseil d'administration (CA) est composé de 23 membres dont six représentent Montélimar Agglomération et trois représentent les locataires (cf. annexe § 6.1). Son fonctionnement est perfectible. La durée des séances du CA n'excède pas habituellement une heure trente, y compris pour celles au cours desquelles se tient le débat d'orientation budgétaire (20 octobre 2017, 26 octobre 2018). L'absentéisme des administrateurs aux séances du CA est assez élevé : 38 % en 2015, année au cours de laquelle ne se sont tenues que trois séances ; 29 % en 2016 (quatre séances) ; 15 % en 2017, année du renouvellement de la composition du CA (six séances) ; 25 % en 2018 (quatre séances), taux atteignant 29 % si l'on exclut la séance du 12 octobre au cours de laquelle a été prononcé le licenciement du DG ; 26 % pour les quatre séances tenues entre janvier et juin 2019. Certains

⁵ Ces quartiers n'ont toutefois pas bénéficié d'un projet de renouvellement urbain de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

administrateurs sont particulièrement absentéistes : ainsi le vice-président du CA, représentant la collectivité territoriale de rattachement, n'a assisté qu'à une des quatre séances tenues en 2018 et à aucune des trois tenues au cours du premier semestre 2019. Les dispositions de l'article L. 421-13 du code de la construction et de l'urbanisme (CCH) pourraient être mises en œuvre à son égard ⁶. Des taux d'absentéisme supérieurs à 50 % sont également relevés pour plusieurs autres administrateurs.

Les procès-verbaux tant du CA que du bureau ne permettent pas de rendre pleinement compte des sujets qui y sont abordés et de connaître les orientations et les décisions qui y sont arrêtées. A titre d'exemple, le procès-verbal du bureau du 26 janvier 2018 comporte cinq projets de délibération numérotés 2, 3, 4, 6 et 7 suivis chacun de la mention « *délibération validée à l'unanimité* », sans autre précision. L'Agence a pu également relever que lors de sa séance du 1^{er} juin 2017 le bureau a pris la décision suivante : « *Désormais les comptes rendus seront rédigés sous forme de relevés de décisions sans détails des débats* ».

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, un bureau, composé de sept membres, a été constitué. Il dispose de délégations de compétences actualisées par décision du CA du 10 mars 2017.

2.2.1.3 La direction générale

M. Ahmed Diaf, fonctionnaire titulaire de la fonction publique territoriale (FPT) depuis 2002, a été nommé directeur de l'OPH de Montélimar le 1^{er} janvier 2005, puis directeur général (DG) par voie de détachement, le 1^{er} février 2009. Le 17 septembre 2018, il fait l'objet d'une procédure de licenciement pour faute grave. Depuis le 12 octobre 2018, Mme Frédérique Franc, recrutée en qualité de directrice du patrimoine un an auparavant (septembre 2017), est chargée d'assurer les fonctions de DG par intérim, suite à la vacance du poste. Cet intérim initialement conclu pour une période de six mois (échéance au 11 avril 2019) a depuis lors, fait l'objet de deux renouvellements. Le premier d'entre eux avait été conclu pour une période de six mois portant l'échéance au 11 octobre 2019, alors qu'une procédure de recrutement d'un nouveau DG avait été initiée en juin 2019. L'office ayant mis fin au contrat du cabinet de recrutement pour défaut de résultat, le CA a, par délibération du 11 octobre 2019 et conformément à l'article R. 421-8 du CCH⁷, désigné à nouveau Mme Franc comme DG par intérim pour une durée maximale de douze mois à compter de cette date. Selon les termes du procès-verbal de cette séance du CA « *il appartiendra au conseil d'administration qui sera désigné par Montélimar Agglomération à la suite des élections municipales de 2020 de procéder au recrutement d'un directeur général* ». Mme Franc ne bénéficie d'aucune prime ou indemnité particulière pour assurer cette fonction.

2.2.1.4 Groupement avec d'autres organismes

Par sa taille, Montélimar Agglomération Habitat est soumis à la disposition de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi Elan »), qui impose, avec certaines exceptions que l'office ne peut invoquer, le regroupement des organismes HLM d'une taille inférieure à 12 000 logements.

Le conseil départemental de la Drôme a initié en 2019 une étude sur le regroupement du bailleur social dont il exerce la tutelle (Drôme Aménagement Habitat, 11 000 logements) avec d'autres OPH drômois. Cette étude a été présentée au CA lors de sa séance du 11 octobre 2019 ; elle préconise la création d'une société anonyme de coordination (SAC) associant Montélimar Agglomération Habitat et Drôme Aménagement Habitat.

⁶ « Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé ».

⁷ « En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration. La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le conseil d'administration ».

Toutefois, des comités de pilotage associant également l'OPH Valence Romans Habitat (10 200 logements) ont été mis en place sous l'égide du conseil départemental.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Organisation générale et climat social

L'office est organisé autour de quatre directions consacrées à la finance, aux ressources humaines, au patrimoine et à la gestion locative. La gestion de proximité est rattachée à la direction du patrimoine plutôt qu'à celle de la gestion locative.

Le climat social et la cohésion des équipes de l'office ont connu une forte dégradation au cours de la période faisant l'objet du contrôle. Cette situation, due notamment au mode managérial de la direction et aux tensions récurrentes de celle-ci avec la présidence, a provoqué de nombreux départs d'agents : outre le licenciement de l'ancien DG (cf. § 2.2.1.3,) six ruptures conventionnelles, ainsi qu'une démission, ont été enregistrées entre mai 2018 et août 2019. Ces départs ont concerné quatre agents d'encadrement, chargés du contrôle de gestion, des équipes de proximité et de la gestion locative. En sus, la directrice de la gestion locative a demandé sa mise en disponibilité en mars 2019.

2.2.2.2 Management

La situation a conduit la gouvernance à demander une première mission « *d'évaluation de la performance, d'engagement et d'implication des équipes* », confiée à un prestataire externe. Cette mission, engagée en mai 2019, a permis de dresser les constats suivants :

- « *l'ensemble du personnel est affecté par le contexte général, par le management du précédent directeur général, par l'évolution des statuts et des fonctions dans le cas d'une fusion et par le futur organigramme de l'office* » ;
- ce personnel « *a ressenti une sorte de « vide managérial » qui s'était instauré suite au départ du précédent directeur général, car ce dernier était omniprésent auprès de tous les services et certains collaborateurs sont plus sensibles au management dit directif* » ;
- enfin, un niveau d'engagement différencié était relevé parmi les agents.

Le consultant a ensuite redéfini les rôles respectifs de la présidence et de la direction, afin que « *les salariés n'[aient] plus qu'un interlocuteur* ». Sa mission a consisté également à assister l'office dans la « *redéfinition des positions de chacun en termes hiérarchiques ou de management* ». Des préconisations ont également été formulées, parmi lesquelles : organiser des sessions de formation de groupe pour définir des règles communes, améliorer la cohésion d'équipe, homogénéiser le niveau de compétences pour des postes équivalents ; mettre en place des mesures d'accompagnement individuel à la demande des salariés.

Parallèlement, la direction a organisé en juin 2019 un séminaire rassemblant l'ensemble du personnel et consacré aux « *valeurs de l'office* ». Les trois valeurs les plus exprimées par le personnel pour l'avenir de l'office étaient le respect, la communication et l'entraide.

A l'issue de cette première phase, les objectifs suivants ont été définis pour une seconde mission, engagée début 2020 pour une durée de trois mois :

- mettre en place un contexte de travail rassurant, notamment au regard des difficultés de gouvernance rencontrées par l'office à la fin de 2018 ;
- améliorer la cohésion d'équipe au sein des directions, mais aussi entre elles, et valoriser l'interaction et l'entraide ;

- redéfinir les missions et les moyens des équipes chargées de la gestion de proximité ;
- ranimer les leviers de motivation des équipes et intégrer dans l'action tous les collaborateurs ;
- identifier les axes d'amélioration prioritaires et les potentiels ;
- accompagner la gouvernance (*présidence, direction générale, comité de direction*) dans la mise en œuvre des actions.

La direction générale a mis en place un management par objectifs pour le personnel d'encadrement, visant à renforcer sa capacité d'initiative et sa responsabilité. Un entretien professionnel annuel définissant des objectifs personnalisés a été instauré.

Les procédures écrites restent peu répandues. Quelques tableaux de bord sont produits par les services et partagés entre eux et avec la direction, mais aucun système d'information global et conçu comme un outil d'aide au pilotage n'a été construit et l'office ne dispose d'aucun dispositif de contrôle interne formalisé, ce qui en fragilise la gestion (*cf. à titre d'exemples les § 3.5.4 sur l'exploitation du patrimoine, 3.5.1 sur le projet « Clinique des Pins » et 5.1 sur la dérive des délais de paiement des fournisseurs et prestataires*).

2.2.2.3 Ressources humaines

2.2.2.3.1 Absentéisme

A partir de 2016, l'office a été confronté à un important développement de l'absentéisme, symptôme de la dégradation de son climat social. Le tableau ci-dessous témoigne de l'évolution de l'absentéisme pour les maladies ordinaires de plus de cinq jours entre 2015 et 2019 : celui-ci a augmenté régulièrement de 2015 à 2018, pour passer de 3,6 à 12,9 %, avant de connaître un reflux en 2019.

Absentéisme					
	2015	2016	2017	2018	2019
Absentéisme total (%)	6,9	11,0	13,6	21,9	17,8
dont pour maladie ordinaire de plus de 5 jours (%)	3,6	8,1	10,7	12,9	11,0

Sources : OPH MAH

L'absentéisme global atteignait 13,6 % en 2017 et 21,9 % en 2018 (17,8 % en 2019). A titre de comparaison, il s'élevait respectivement à 6,6 % en 2017 et 6,7 % en 2018 pour l'ensemble des OPH ⁸.

Ce phénomène a été abordé lors de la séance du CA du 11 octobre 2019, à l'occasion de la présentation du bilan annuel d'activité 2018 ⁹. Additionné aux départs non planifiés de plusieurs agents, il a pu constituer un facteur de désorganisation du fonctionnement de l'office (*cf. 4.4.5*).

2.2.2.3.2 Effectifs

Les effectifs de l'office n'ont que peu évolué (*sauf en 2017*) entre 2013 et 2019, année où ils ont atteint 38,2 équivalents temps plein (ETP) après avoir culminé à 39,4 ETP en 2015 et 2018.

⁸ Source : rapports de branche, Fédération des OPH.

⁹ Sa présentation tardive au CA et son caractère assez succinct témoignent, entre autres, de la période de désorganisation prononcée qu'a connu l'office.

Evolution des effectifs par type d'emploi

En équivalents temps plein	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Personnel administratif, technique et social	23,3	n.r.	22,9	22,0	21,9	23,5	26,5
Personnel affecté à l'entretien du bâti et des logements	4,0	n.r.	3,1	3,0	3,0	4,0	2,0
Personnel de proximité	10,3	n.r.	13,4	13,5	10,7	11,9	9,7
Total	37,6	n.r.	39,4	38,5	35,6	39,4	38,2

Sources : DIS, OPH MAH

En 2018, l'office employait 15,9 agents pour 1 000 logements, contre 19,2 pour la valeur médiane de l'ensemble des OPH, soit un ratio de 18 % inférieur à cette médiane. Sous l'effet de l'externalisation de certaines tâches, le nombre et la proportion d'agents affectés à des tâches d'entretien du bâti ou des logements ainsi qu'à la gestion de proximité sont en diminution tendancielle, comme pour la plupart des organismes d'HLM.

Si en 2017 le ratio du personnel administratif, technique et social pour 1 000 logements (9,8 agents) s'approchait de celui de l'ensemble des OPH (10,3), ceux des personnels de proximité (4,8) et d'entretien du bâti et des logements (1,3) leur étaient très inférieurs (respectivement 6,9 et 2,3).

2.2.2.3.3 Formation

L'effort de formation a représenté 2,74 % de la masse salariale brute en 2017 et 0,99 % en 2018, ratios très inférieurs à celui de l'ensemble des OPH ¹⁰. Seuls 73 % du budget (d'un montant de 41 740 euros) alloué à cette fin pour 2017 a pu être engagé et 23 % de celui alloué pour 2018 (d'un montant de 48 550 euros). Le développement d'un absentéisme massif au cours de ces deux années a en effet entraîné plusieurs annulations de sessions de formation. En 2019, l'effort de formation a atteint un niveau comparable à celui de l'ensemble des OPH (3,01 %).

2.2.3 Politique d'achat

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient, jusqu'au 31 mars 2016, soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics puis, à compter du 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, reprises depuis le 1^{er} avril 2019 dans le code de la commande publique¹¹. Ces nouvelles dispositions ont été mises en œuvre par l'office.

Une commission d'ouverture des plis et une commission d'appel d'offres (CAO) ont été constituées ; leurs modalités de fonctionnement font l'objet d'un règlement intérieur. Elles sont présidées par un administrateur et comprennent trois membres titulaires et trois membres suppléants, conformément aux dispositions de la loi du 9 décembre 2016 et de son décret d'application du 10 avril 2017 (décision du CA du 30 juin 2017). En

¹⁰ L'effort de formation comptabilisé en 2017 a représenté en moyenne 2,89 % de la masse salariale brute des OPH, ce ratio étant compris entre 2,2 % et 3,5 % pour 60 % des OPH (source : rapport de branche des OPH 2018).

¹¹ Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative ; décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2019 pour la partie réglementaire.

outre, une « *commission de choix* » (créée par la décision du CA précédemment mentionnée) composée de trois administrateurs statue sur les marchés de travaux relevant d'une procédure adaptée.

Un « *guide interne de la commande publique* » a été adopté par le CA du 6 février 2009 et a fait l'objet de mises à jour successives, dont la plus récente date du 1^{er} octobre 2018. Les marchés dont le montant est inférieur à 25 000 euros font systématiquement l'objet d'une consultation (*demande d'au moins trois devis*). Les marchés d'un montant supérieur à cette somme sont mis en ligne sur le profil d'acheteur constitué depuis octobre 2018 et sur des sites d'annonces légales.

L'agente responsable des achats et des marchés au sein de la direction financière examine tous les dossiers de marchés techniques ainsi que les autres marchés d'un montant supérieur à 25 000 euros. Le service à l'origine de la commande établit le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) ; les autres pièces du dossier de consultation sont préparées par cette agente, en coordination avec le service concerné et avec l'assistance d'un logiciel dédié de rédaction des pièces.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de plusieurs marchés¹². Le contrôle effectué n'a pas révélé d'irrégularité.

2.3 CONCLUSION

Montélimar Agglomération Habitat, sous tutelle de la communauté d'agglomération du même nom depuis 2017, disposait au 31 décembre 2019 d'un parc de 2 232 logements familiaux et 166 équivalents-logements en foyers et résidences. Le bassin de vie de Montélimar combine un grand dynamisme démographique et économique à des niveaux de chômage et de pauvreté importants et particulièrement élevés dans les QPV. Le niveau élevé des loyers reflète la tension existante sur le marché privé du logement.

La gouvernance de l'office est perfectible. Les séances du CA sont courtes, l'absentéisme des administrateurs est notable et les procès-verbaux de séance (*ainsi que ceux du bureau*) sont trop succincts. Le CA ne joue donc pas pleinement ses fonctions de lieu de débat et de définition des orientations d'action. Le dispositif de pilotage de l'office reste peu organisé.

Montélimar Agglomération Habitat étudie les conditions de création d'une société anonyme de coordination avec un ou plusieurs OPH drômois.

¹² Réhabilitation thermique des tours I et J de Pracomtal et du Centre Colucci à Montélimar (*avis d'appel public à concurrence - AAPC - du 15 janvier 2019*) ; maîtrise d'œuvre en vue de la restructuration d'un ancien foyer pour étudiants, 4 place Georges Clemenceau à Montélimar (*AAPC du 21 février 2019*) ; remplacement des portes d'entrées d'immeubles pour les groupes « Montluis » et « Pracomtal I et J » à Montélimar (*AAPC du 25 juin 2019*) ; remplacement des persiennes de la résidence « Bagatelle » à Montélimar (*AAPC du 5 juillet 2019*).

3. PATRIMOINE

3.1 PRESENTATION DU PARC

3.1.1 Description et localisation

Au 31 décembre 2019, le parc de Montélimar Agglomération Habitat est composé de 2 236 logements familiaux, ainsi que de 166 équivalents-logements en foyers et résidences gérés par des tiers, soit un total de 2 402 équivalents-logements.

Nombre de logements en propriété / gérés				
Au 31 décembre 2018	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 188	0	0	2 188
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	110	56	166
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	48	0	0	48
Total	2 236	110	56	2 402

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Source : **OPH MAH**

2 188 logements familiaux sont en pleine propriété de l'office ; 10 logements sont en bail emphytéotique ou à construction et 38 en bail à réhabilitation.

L'âge moyen du parc est relativement faible (35,5 ans, contre 39 ans pour l'ensemble du parc locatif social). La proportion de logements familiaux individuels (17 %, soit 377 logements) est élevée¹³.

De statut intercommunal depuis 2017, l'office reste de fait un organisme à vocation essentiellement communale (cf. également § 3.3 et 3.4.1). 2 122 logements familiaux (soit 95 % de ce parc) sont situés dans la commune de Montélimar ; les autres logements de ce type (au nombre de 110) sont localisés dans 11 autres communes de Montélimar Agglomération, dont 35 logements à Châteauneuf-du-Rhône et 10 à La Bâtie-Rolland.

Dans la commune de Montélimar, l'office est le bailleur prédominant (68 % du parc de logements locatifs sociaux), devant l'OPH Drôme Aménagement Habitat (16 %), la SA d'HLM Société pour le Développement de l'Habitat (7,5 %) et l'OPH Grand Delta Habitat (6,5 %) ; trois autres bailleurs sociaux ne constituent qu'environ 2 % du parc.

43 % du parc de l'office (soit 970 logements) est situé dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), proportion près de deux fois supérieure à la région Auvergne-Rhône-Alpes¹⁴.

A cette même date, l'office dispose de 6 logements de fonction ou de service. Il est également propriétaire de 32 locaux commerciaux ou industriels, ainsi que de 684 garages et emplacements de stationnement.

¹³ 9 % en Auvergne-Rhône-Alpes. Source : « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 » (ministère de la transition écologique - CGDD).

¹⁴ Soit 23,4 % (source : voir supra).

Près de la moitié du parc est constituée de logements conventionnés hors PLA, logements anciens offrant des loyers de niveau Plus (cf. § 4.1.1).

Composition du parc par mode de financement au 31 décembre 2018

Mode de financement	nombre	%
Anciens financements non conventionnés	0	0,0
Conventionnés hors PLA	1 099	49,1
Plus et équivalents	952	42,6
PLAI et équivalents	176	7,9
PLS	9	0,4
PLI	0	0,0
Autres financements	0	0,0
Total	2 236	100,0

Source : DIS

L'ensemble du parc est situé en zone 3 de financement ¹⁵. 95,5 % de celui-ci est situé en zone de tension B2, le reste en zone C ¹⁶.

La surface habitable moyenne par logement est près de 10 % supérieure à celle de l'ensemble des OPH (respectivement 73 et 66 m²).

3.1.2 Diagnostic et attractivité du patrimoine

Selon le diagnostic du patrimoine établi dans le cadre de la préparation du plan stratégique de patrimoine 2020-2030 (cf. § 3.3.2), la population de 17 bâtiments totalisant 372 logements (soit 17 % du parc) pâtit d'une fragilité sociale prononcée (proportions particulièrement élevées de personnes isolées, notamment personnes âgées, de familles monoparentales, de bénéficiaires de l'APL). Ces situations se rencontrent presque exclusivement dans les quartiers Ouest (146 logements) et dans le centre ancien (102 logements).

10 bâtiments totalisant 242 logements, presque intégralement situés dans les quartiers Ouest (Grangeneuve, 107 logements ; Le Plan, 72 logements ; Jean Moulin, 61 logements) se trouvent dans un état technique « médiocre ».

18 bâtiments totalisant 253 logements sont les moins bien notés en matière d'attractivité : Îlot Saint Martin (41 logements) et Îlots des Pénitents (23 logements) dans le centre ancien, bâtiments C et D de Pracomtal (135 logements) dans les quartiers Ouest.

3.1.3 Performance énergétique

La distribution du parc selon sa performance énergétique indique une surreprésentation, par rapport à l'ensemble des OPH, des classes énergétiques les plus favorables (A, B et C). Le patrimoine classé « D » représente plus de la moitié (54 %) du patrimoine (32 % pour l'ensemble des OPH), tandis que les logements

¹⁵ 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.

¹⁶ Le zonage du territoire national selon le degré de tension régnant sur le marché locatif a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » et a été révisé plusieurs fois depuis. Il distingue cinq zones (A, A bis, B1, B2, C) selon le degré décroissant de tension.

les plus énergivores (classes E à F) ne représentent qu'environ 8 % du patrimoine (40 % pour l'ensemble des OPH).

Performance énergétique du parc au 31 décembre 2018							
Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Consommation (en $kwh/m^2/an$)	<51	51 à 90	91 à 150	151 à 220	231 à 330	331 à 450	> 450
OPH MAH (en % des logements)	3,5	9,6	24,5	54,2	7,6	0,6	0,0
Tous bailleurs sociaux (en % des logements)	4,0	7,0	17,0	32,0	29,0	9,0	2,0

Sources : DIS ; "Le parc locatif social au 1er janvier 2018", ministère de la transition écologique et solidaire

3.2 DONNEES SUR LA VACANCE ET LA MOBILITE

3.2.1 Evolution de la vacance locative

Sur un marché locatif assez tendu (cf. § 2.1 et 4.3.1) et malgré la médiocre qualité d'une partie du parc de l'office (cf. § 3.1.2 et 3.5.2), la vacance est faible. En 2018, la vacance totale atteignait 1,9 % et la vacance de plus de trois mois 1,5 %. Pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, ces taux s'élevaient respectivement à 3,2 % et 1,6 %¹⁷. En 2019, la vacance totale avait augmenté (2,6 %), mais la vacance de plus de trois mois avait atteint un point bas (0,4 %). En conséquence, l'impact financier de la vacance locative est peu important (cf. § 5.2.1).

En 2018, la moitié des 42 logements vacants l'étaient pour des raisons techniques (*travaux d'amélioration*), hors prévision de démolition. Plus de 60 % des logements vacants sont situés dans les QPV.

Evolution de la vacance locative							
	2013	2014	2015	2016	2017	médiane OPH 2017	2018
Logements vacants au 31/12	102	120	56	75	70		42
dont situés en ZUS ou QPV	29	33	26	22	29		26
dont pour raison technique	18	36	18	17	34		21
dont en prévision de démolition	0	0	0	0	0		0
Taux de logements vacants (en %)	5,0	5,9	2,6	3,5	3,1	5,0	1,9
Taux de logements vacants de plus de trois mois (en %)	3,8	2,4	0,9	1,8	1,2	3,2	1,5
Taux de logements vacants de moins de trois mois (en %)	1,2	3,5	1,7	1,7	1,9	1,8	0,4
Taux de logements vacants situés en QPV (en %)	20,4	27,5	46,4	29,3	41,4	46,9	61,9

Source : DIS

Le taux de vacance a fortement chuté à partir de 2015 (il atteignait 5,9 % en 2014) sous l'effet des opérations de réhabilitation entreprises, notamment dans les quartiers Ouest (cf. § 3.5.2).

¹⁷ Source : « Le parc locatif social au 1er janvier 2019 », ministère de la transition écologique - CGDD.

3.2.2 Mobilité dans le parc

Le taux de rotation global s'élevait à 9,7 % en 2017 (*médiane des OPH : 10,5 %*) ; le taux hors mutations internes s'élevait à 8,0 % (*médiane des OPH = 8,6 %*). En 2018, ces taux étaient respectivement 8,7 % et 7,4 %. La relative tension existant sur le marché du logement (*cf. § 2.1 et 4.3.1*) et le bas niveau des loyers pratiqués par l'office (*cf. § 4.1.1*) induisent une mobilité assez faible. En 2018, les mutations internes ont représenté seulement 12 % des attributions.

3.3 LA STRATEGIE PATRIMONIALE

La communauté d'agglomération ne disposait pas, durant la période au cours de laquelle a été menée le présent contrôle, d'un programme local de l'habitat (*PLH*) validé¹⁸ définissant les orientations relatives au développement et à l'amélioration du parc social. Selon le diagnostic établi pour ce document, le besoin annuel de mises en service s'élèverait sur ce territoire à 100 logements locatifs sociaux. La commune de Montélimar est par ailleurs la seule de l'EPCI soumise à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (*cf. § 2.1*) ; les autres communes n'ont donc pas d'obligation légale de développement du parc social. Montélimar Agglomération Habitat n'était sollicité, début 2020, pour aucun projet dans ces communes.

3.3.1 Les PSP 2007-2017 et 2017-2027

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) adopté par le CA en juillet 2007 pour la période 2007-2017, dont l'actualisation a été approuvée le 29 mars 2010, prévoyait la production de 375 logements (*portée à 349 logements dans la convention d'utilité sociale - CUS - pour la période 2011-2016*), la poursuite du plan de vente concernant les 50 logements de l'ensemble pavillonnaire « *Les Fourches 1* » et la réalisation de travaux d'entretien et de réparation (*en priorité sur la sécurité, l'étanchéité et les économies d'énergie*). L'amélioration de l'intégration du quartier de Pracomtal (*cf. § 2.1, 3.1.2 et 3.5.2*) à l'ensemble de la ville devait être obtenue par la réalisation d'un projet urbain d'ensemble. Ce plan prévoyait un investissement de 3,8 millions d'euros pour le projet urbain de Pracomtal et n'y envisageait pas de démolitions ; il n'a pas été mis en œuvre. L'investissement prévisionnel s'élevait sur la période à 14,7 millions d'euros (*dont 2 millions de fonds propres*) pour l'accroissement de l'offre nouvelle et à 9,5 millions d'euros (*dont 4,5 millions de fonds propres*) pour la réhabilitation des bâtiments.

Un nouveau PSP, élaboré pour la période 2017-2027, a été présenté au CA lors de sa séance du 20 octobre 2017. Celui-ci a adopté une délibération ne validant que le diagnostic et les orientations retenues par le PSP, le programme d'actions ne devant être voté que lorsque l'office disposerait d'une visibilité suffisante sur l'impact de la loi de finances 2018 instaurant le mécanisme de la réduction de loyer de solidarité (*RLS - cf. § 4.1.2*) consistant simultanément en une diminution du loyer dans les logements sociaux et une réduction des aides personnelles au logement pour les locataires qui en bénéficient. Cette disposition de la loi de finances, provoquant une baisse des recettes, était en mesure, selon le CA, d'influer sur la stratégie patrimoniale de l'office. L'absence de validation du PSP a entraîné le report de l'élaboration d'une nouvelle CUS, dont le PSP constituait un préalable, à mi-2020¹⁹.

¹⁸ Le PLH est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local défini aux articles L.302-1 à L.302-9-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

¹⁹ L'échéance de remise d'un projet de CUS par les bailleurs sociaux auprès du préfet de département, a été fixée au 1^{er} juillet 2019, délai pouvant être prolongé d'un an à leur demande par les organismes concernés par un projet de rapprochement.

Le prévisionnel financier établi pour ce PSP comportait deux scénarios, dont le second intégrait les dispositions de la loi de finance 2018. Ce second scénario prévoyait une très nette réduction des efforts de développement et de réhabilitation du parc, les budgets d'entretien étant préservés :

Projet de PSP 2017-2027		
	scénario 1	scénario 2
Logements mis en service	403	178
Logements réhabilités	527	207
Logements locatifs vendus	15	34

Sources : OPH MAH

Le CA disposait donc des éléments financiers prévisionnels lui permettant d'adopter l'intégralité du PSP qui lui était présenté, une délibération pouvant lui faire adopter ultérieurement une actualisation de ce document. L'effort d'investissement patrimonial réalisé pour la période 2015-2018 est présenté au paragraphe 5.3.4. Le développement de l'offre nouvelle a été nettement privilégié au cours de cette période (*près de 80 % des investissements locatifs et 90 % si on inclut les acquisitions foncières*), les additions et remplacements de composants ne constituant que 10 % de ce budget, soit 625 000 euros par an en moyenne.

Fin 2018, une étude menée dans le cadre du projet de rapprochement des OPH de la Drôme²⁰ notait pour ce qui concerne Montélimar Agglomération Habitat que le gros entretien ne faisait pas l'objet d'une stratégie financière programmée (*absence de provision pour gros entretien*) et que « *la bonne santé financière à moyen et long terme, tant du point de vue de l'exploitation courante que de la structure financière, [était] à pondérer du fait d'une stratégie patrimoniale peu dynamique* ».

La CUS signée le 30 juin 2011 pour la période 2011-2016 prévoyait la mise en service de 286 logements sur la période (*soit 48 logements par an en moyenne*), un budget de 770 euros par logement et par an (*soit au total environ 10 millions d'euros au cours de la période*) consacré à la réhabilitation ainsi que la vente de 36 logements.

3.3.2 Le PSP 2020-2030

Selon le souhait de la nouvelle direction, une consultation a été lancée en septembre 2019 pour l'élaboration d'un nouveau PSP, le document précédent étant jugé peu pertinent, notamment au regard des besoins d'amélioration du parc le plus ancien. Ce document, approuvé par le CA lors de sa séance du 13 mars 2020, a été élaboré en cohérence avec celui de Drôme Habitat, OPH départemental pressenti comme partenaire de l'office au sein d'une SAC (cf. § 2.2.1.4).

²⁰ « Montélimar Agglomération Habitat, Drôme Aménagement Habitat, Valence Romans Habitat - portraits économiques croisés », Habitat & Territoires Conseil, novembre 2018.

Les orientations stratégiques privilégient la réhabilitation du patrimoine le plus ancien, le besoin en ce domaine étant évalué au cours de la validité du plan à 23 millions d'euros. La réhabilitation de neuf ensembles résidentiels totalisant 1 083 logements (*soit près de la moitié du parc de l'office*) est privilégiée, pour un montant de 15,8 millions d'euros, avec un coût au logement s'échelonnant, selon les ensembles résidentiels, de 9 à 24 milliers d'euros. Sont notamment prévues, dans les quartiers Ouest, les réhabilitations de 443 logements à Pracomtal, des résidences Le Plan (175 logements), Grangeneuve (112 logements), Jean moulin (61 logements) et Bagatelle (44 logements), ainsi qu'en dehors de ces quartiers, celle de la résidence Montlouis (80 logements).

Un rythme de mise en service de 25 logements par an environ est envisagé pour les six premières années du plan, les logements T2 et T3 étant privilégiés. Ces mises en service seront réalisées essentiellement par la transformation d'usage de foyers (*cf. § 3.4.1*). Des ventes en bloc (*dont l'ampleur n'est pas détaillée dans la version du document remise à l'Agence*) sont envisagées ; elles concerneraient surtout le patrimoine situé dans le centre ancien de Montélimar.

En parallèle à ce PSP, l'office a réalisé en août 2019 une projection financière pour la période 2019-2027, dont l'hypothèse en matière de réhabilitation diverge à la baisse par rapport à ce PSP (*réhabilitation de 490 logements sur la période pour un investissement total de 8,1 millions d'euros*) (*cf. § 5.5*).

3.4 FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

3.4.1 Les mises en service de logements

Au cours de la période 2013-2019, le parc de l'office ne s'est que peu développé, passant de 2 054 à 2 236 logements familiaux, soit une hausse de moins de 9 %. 213 logements ont été mis en service, soit une moyenne annuelle d'environ 30 logements, cohérente avec les orientations des PSP successifs et de la CUS 2011-2016. Les mises en service de logements se sont cependant concentrées sur les années 2015-2017, l'office ne mettant en service que quelques unités en 2013-2014 (4 logements) et 2018-2019 (3 logements). Durant la même période, 25 logements ont été soustraits à la location, par vente (*cf. § 3.4.3*) ou changement d'usage, soit un solde net de 182 logements. Aucune démolition n'a été opérée.

Évolution du patrimoine 2013-2019										
Année	Parc de logements familiaux au 1 ^{er} janvier	Construction	Acquisition amélioration	Acquisition sans travaux	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Flux	Parc au 31 décembre	Évolution (%)
2013	2 054	0	0	4	0	0	0	4	2 058	s.o.
2014	2 058	0	0	0	-7	-7	0	-14	2 044	-0,7
2015	2 044	80	10	0	-2	0	0	88	2 132	4,2
2016	2 132	24	13	0	-9	0	0	28	2 160	1,3
2017	2 160	63	16	0	-3	0	0	76	2 236	3,5
2018	2 236	3	0	0	-3	0	0	0	2 236	0,0
2019	2 236	0	0	0	-1	1	0	0	2 236	0,0
Total		170	39	4	-25	-6	0	182		8,6

Sources : DIS, OPH MAH

Au cours de la même période, 735 logements ont été livrés sur le territoire de Montélimar Agglomération, dont 417 dans la commune centre. La proportion de logements livrés par l'office (*un peu plus de la moitié dans la commune de Montélimar et 8 % sur le reste du territoire de la communauté d'agglomération, soit moins de 30 % sur l'ensemble du territoire*) s'est avérée très inférieure au poids de son patrimoine, traduisant un dynamisme moindre que l'ensemble des autres bailleurs sociaux.

Les mises en service de logements effectuées entre 2011 et 2016, au nombre de 236, ont été inférieures à l'engagement pris dans le cadre de la CUS (375 logements).

Aucun logement n'a été livré en 2019 et l'office n'a que peu de projets à l'étude. Ces projets privilégient les petits logements, qui sont les plus demandés, et s'appuient essentiellement sur la reconversion d'anciens logements-foyers en logements familiaux :

- reconversion de l'EHPAD Sainte-Marthe (*site Léon Blum*), qui cessera son activité en 2021, pour la réalisation de logements T1 et la construction de logements T2-T3 neufs grâce au solde des droits à construire sur la parcelle ;
- réhabilitation de l'ancien foyer de l'ADAPEI (*restructuration de 14 logements T2*) ;
- restructuration de l'ancien foyer pour étudiants de la tour H de Pracomtal (*16 logements T3-T4*).

Un seul projet de construction neuve était à l'étude à la période de réalisation du présent contrôle (*10 logements T2-T3 dans le quartier des Catalins*).

3.4.2 Les ventes de logement à l'unité

L'office a mis en place une politique assez active de cession de patrimoine. Le plan de vente est régulièrement débattu en conseil d'administration et en bureau du CA. Les dernières orientations arrêtées limitent le nombre de ventes à 10 logements par an, exclusivement en individuel, notamment sur les secteurs de « *Pracomtal* », « *Les Fourches* », « *Petit Froment* » et « *Dame 1* ». Les prix de vente pratiqués sont inférieurs de 10 % à l'estimation de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

Ventes de logements à des personnes physiques						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Logements mis en vente (*)	145	138	136	127	54	51
Logements commercialisés	98	138	136	127	54	51
Logements vendus	7	2	9	3	3	1
Logements vendus à des locataires de l'office	7	2	8	3	3	1
dont à des locataires occupants	7	1	4	1	1	1

(*) : stock au 31/12/N - vente de logements N

Sources : **DIS**, **OPH MAH**

Sur la période 2014-2019, 25 logements ont été vendus à des personnes physiques, soit environ quatre unités par an en moyenne. L'engagement de l'office dans la CUS 2011-2016 s'élevait à un logement par an. La quasi-totalité des ventes a été réalisée au bénéfice des locataires de l'office (96%), proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale ²¹. Un seul logement a été vendu à une personne physique extérieure à l'organisme. Le rythme des ventes tend cependant à s'essouffler depuis 2017.

Le prix de vente moyen de ces logements s'est établi à 103 milliers d'euros sur la période 2014-2018. Les plus-values dégagées sur la même période représentent 2,3 M€, soit le tiers du résultat net comptable cumulé (7 M€). En cinq ans, les produits de cession ainsi dégagés atteignent 2,5 M€. Sur la période 2015-2018, ils ont contribué au financement des investissements de l'office à hauteur de 9 % (*cf. § 5.3.4*).

²¹ Selon les données de l'Union sociale pour l'habitat (USH), 32 % des ventes ont bénéficié à un locataire occupant et 28 % à un autre locataire du même organisme au niveau national en 2016 (*Association régionale HLM Rhône-Alpes : « Statistiques nationales de la vente HLM - zoom sur la région Rhône-Alpes »*).

Ventes de patrimoine à l'unité					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements vendus	7	2	9	3	3
Prix de vente moyen	85	93	123	84	108
Produits de cession	592	185	1 110	253	324
Plus-values de cessions	538	178	1 032	233	305

Sources : **Montélimar Agglomération Habitat**

3.5 MOYENS MIS EN ŒUVRE

Le niveau des investissements locatifs a connu une chute très marquée entre 2015 et 2018 (- 80 %), diminuant régulièrement pour passer de près de 9,5 millions d'euros à moins de 2 millions d'euros (cf. § 5.3.4). Les dépenses pour les additions et remplacements de composants, légèrement supérieures à un million d'euros en 2015 et 2016, n'atteignaient plus que 397 milliers d'euros en 2017 et 59 milliers d'euros en 2018, gelant ainsi pratiquement l'effort de modernisation du patrimoine ancien (- 95 %) malgré les besoins importants (cf. § 3.5.2). L'office ne disposait plus, au cours de la période de réalisation du présent contrôle, que d'un seul chargé d'opérations, ce qui limite considérablement ses capacités de maîtrise d'ouvrage.

3.5.1 Le développement de l'offre de logements

L'analyse de 15 opérations (totalisant 209 logements) livrées entre 2015 et 2018 révèle un coût moyen de réalisation de 2 015 euros par mètre carré de surface habitable, très voisin pour les programmes neufs (10 opérations, totalisant 170 logements ; coût moyen de 2 009 euros) et pour ceux réalisés en acquisition-amélioration (5 opérations, totalisant 39 logements ; coût moyen de 2 048 euros).

Ces coûts s'avèrent bien supérieurs (20 à 30 %) à ceux constatés dans l'ensemble du département de la Drôme en 2015, soit 1 676 euros par mètre carré de surface utile pour les opérations neuves et 1 594 euros pour celles réalisées en acquisition-amélioration. Le coût élevé de la charge foncière à Montélimar est invoqué par l'office pour expliquer ces surcoûts. Faute de données suffisantes et concordantes (la plupart des opérations récentes livrées l'ont été sous forme de vente en l'état futur d'achèvement - VEFA ; la correspondance des ratios de coût au m² pour la charge foncière calculés à partir de deux opérations réalisées par l'office et de ceux disponibles pour l'ensemble du département de la Drôme n'est pas assurée), l'Agence n'a pas été en mesure de vérifier la véracité de cet argument. La pression foncière dans la région de Montélimar reste toutefois un fait avéré.

Obs 1 : L'office a acquis un ensemble immobilier ancien en 2015, qui n'a fait encore l'objet d'aucuns travaux.

En juin 2015, l'office s'est porté acquéreur, pour le prix de 1,45 million d'euros, d'un ensemble immobilier ayant abrité un établissement hospitalier (« Clinique des Pins ») en vue de le convertir en immeuble d'habitation comprenant 23 logements. Dès mai 2016, le bureau d'étude chargé d'assister le maître d'ouvrage se retire de l'opération en raison de l'absence de prise en compte par l'architecte du risque sismique et de ses réserves quant au non-respect de la réglementation sur le sujet. En juin 2016, un avant-projet détaillé prévoit la démolition d'une partie du bâtiment, afin d'échapper aux règles les plus contraignantes de la réglementation sismique ; 22 logements sont préservés, mais beaucoup plus petits que dans le projet originel, ce qui induit une perte de recettes et réduit fortement le résultat de l'opération. En mai 2018, une étude technique révèle que le projet ne respecte pas les règles de rétention des eaux pluviales et que des reprises en sous-œuvre avaient été sous-estimées, causant un surcoût de travaux et ramenant le résultat net à 50 ans à 240 milliers d'euros (montant estimé de ce résultat en 2015 : 1,1 million d'euros). L'office acquiert en 2017 une parcelle

mitoyenne construite (« *Villa Pomié* ») pour le prix de 186 milliers d'euros. En juillet 2017, l'office enregistre un dépassement de 240 milliers d'euros du coût du chantier à l'issue de l'appel d'offres de travaux ; le résultat net n'est plus que 22 milliers d'euros, surcoût de 115 milliers d'euros non inclus. En décembre 2017, le CA demande l'abandon du projet et la reprise des études au stade de la faisabilité. Un nouvel appel d'offres chiffre le coût des travaux à 1,68 millions d'euros et le résultat net estimé s'avère lourdement déficitaire (- 945 milliers d'euros). En février 2019, l'office avait réalisé 1,67 million d'euros de dépenses cumulées pour les acquisitions et les frais afférents à ce projet.

Le projet est désormais en veille, dans l'attente d'un classement en zone constructible des parcelles acquises dans le plan local d'urbanisme, ce qui permettrait de densifier le programme et d'en améliorer la rentabilité. Cependant, aucune échéance précise n'était connue à la date de clôture du présent contrôle. L'acquisition d'une parcelle mitoyenne par Drôme Aménagement Habitat permettrait également, selon l'office, de réaliser un programme plus important et commun aux deux bailleurs et ainsi limiter la perte attendue.

3.5.2 L'amélioration du parc

Au cours de la période sous revue, trois opérations de réhabilitation totalisant 430 logements, pour un coût total de neuf millions d'euros, ont été réalisées. Si le programme Saint James I (48 logements) n'a bénéficié que d'un ravalement de façade, les bâtiments A, C, D et H de Pracomtal dans les quartiers Ouest (307 logements) et les Champs (76 logements) ont fait l'objet de réhabilitations thermiques beaucoup plus lourdes (20 à 25 milliers d'euros par logement).

Le patrimoine ancien des quartiers Ouest souffre encore cependant d'un important retard de réhabilitation. La réhabilitation thermique (*sans intervention dans les logements et les parties communes*) des tours I et J de Pracomtal (64 logements) a été engagée au dernier trimestre 2019, mais aucun programme de réhabilitation globale n'a été planifié pour plusieurs ensembles résidentiels importants (*Grangeneuve 156 logements ; Bagatelle, 44 logements ; Le Plan, 176 logements*) des quartiers Ouest, classés « QPV », ceci malgré leur état de vétusté générale (cf. § 3.1.2). Ces ensembles pâtissent en outre le plus souvent d'un environnement dévalorisé (*voirie, espaces publics*). Malgré cette situation et leur profil socio-économique de quartiers « ségrégués » (cf. § 2.1), les quartiers Ouest n'ont pas bénéficié d'un projet de renouvellement urbain de l'Agence nationale de rénovation visant à en assurer la requalification globale et la meilleure intégration urbaine et sociale.

A l'est de la commune, l'ensemble résidentiel « *Les Champs* » (75 logements) n'a fait que partiellement l'objet d'une réhabilitation thermique, celle du reste de cet ensemble résidentiel, pâtissant pourtant d'une mauvaise performance énergétique et encore équipé d'un mode de chauffage électrique ancien, n'ayant jamais été programmée.

Au cours de la période 2011-2016, l'office a cependant accompli un effort d'amélioration de son parc (769 euros par logement et par an) nettement supérieur à l'engagement pris dans le cadre de la CUS (493 euros).

3.5.3 Maintenance du patrimoine

Le coût de maintenance immobilière est globalement important sur la période sous revue où il représente en moyenne 20 % des loyers quittancés. Il s'élève à 914 € par logement géré en 2018 et s'avère largement supérieur (+ 48 %) à la valeur de référence qui s'établit à 616 € sur ce même exercice.

Coûts d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges d'exploitation liées aux immeubles	142	141	108	149	143
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	518	503	329	346	384
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	637	704	657	745	895
Maintenance locative en régie - coût du personnel	454	467	528	472	587
Maintenance locative en régie - consommations	62	86	54	55	31
Coût de la maintenance	1 812	1 901	1 676	1 767	2 040
Additions et remplacements de composants	4 015	1 042	1 007	397	59
Coût total d'entretien du parc	5 828	2 942	2 683	2 164	2 099
Coût de la maintenance par logement géré en euros	888	893	778	792	914
<i>Valeurs de référence</i>	612	638	644	636	616
Coût de la maintenance / loyers	20,9%	21,2%	18,1%	18,8%	22,0%
<i>Valeurs de référence</i>	15,7%	16,4%	16,2%	16,3%	15,8%
Coût total d'intervention sur la parc par logement géré en euros	2 857	1 383	1 244	970	940
<i>Valeurs de référence</i>	994	1 094	1 105	1 088	1 148

Sources : **Harmonia**

En incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier total sur le bâti existant atteint 2,1 M€ en 2018, soit 940 € par logement. Ces additions et remplacements de composants affichent une baisse substantielle en fin de période, l'office ayant fait le choix de diminuer drastiquement son effort de réhabilitation en signe d'opposition à la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (cf. § 4.1.2). En conséquence, le coût total d'intervention sur le parc s'avère inférieur aux ratios de référence sur les deux derniers exercices.

Obs 2 : L'office n'a pas mis en place une politique de maintenance du parc adaptée à sa fraction la plus ancienne.

L'office n'a pas mis en place une politique de maintenance du parc adapté à sa fraction la plus ancienne. Ainsi, il n'a pas constitué de provision pour gros entretien (PGE) et n'a pas instauré de programmation pluriannuelle, privilégiant ainsi une approche curative plutôt que préventive en matière de maintenance du parc. L'insuffisance de la maintenance du parc le plus ancien constitue le motif principal d'insatisfaction des locataires selon la dernière enquête de satisfaction, menée en 2019 (cf. § 4.4.5).

La baisse régulière, entre 2014 et 2018, du budget d'entretien et de réparations courants s'avère concomitante à la hausse du budget de gros entretien. Ce phénomène s'explique, selon l'office, par un recentrage comptable entre ces deux postes de dépenses, la distinction entre ceux-ci étant parfois mal perçue par le personnel en charge des réclamations techniques. Le budget total additionnant ces deux postes s'est avéré globalement stable au cours de la période, passant de 1,155 millions d'euros en 2014 à 1,279 million d'euros en 2018, après avoir atteint un point bas en 2016 (986 milliers d'euros).

3.5.4 Exploitation du patrimoine

Obs 3 : L'office n'a pas réalisé l'ensemble des diagnostics réglementaires (amiante et plomb).

Afin d'y remédier, l'office a contracté en 2019, via un groupement d'achat, un marché global avec un prestataire unique pour la réalisation de l'ensemble des diagnostics techniques. Ceux-ci sont désormais systématiquement réalisés à l'issue des états des lieux sortants et intégrés dans le progiciel utilisé pour la gestion locative et patrimoniale.

La même année, un poste de « responsable de sécurité » a été créé pour assurer le suivi de l'ensemble des diagnostics réglementaires.

3.5.4.1 Diagnostics de performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés pour l'ensemble du patrimoine.

3.5.4.2 Amiante

Le dossier amiante parties privatives (DAPP), prévu à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013 par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997. Ce repérage est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2013, conformément à l'article 8 de l'arrêté du 12 décembre 2012 ²², et s'impose à tous les propriétaires de parties privatives non seulement à la relocation mais également pour les contrats en cours. Aucun DAPP n'avait été réalisé (*hors logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation*) par l'office à fin 2018. Celui-ci a organisé leur réalisation à partir de début 2019 ; au 30 novembre de la même année, 323 diagnostics avaient été réalisés pour les 1 801 logements concernés, soit un taux de réalisation de 18 %.

Le dossier technique amiante (DTA) prévu à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique doit de même être constitué. Il concerne notamment les parties communes des immeubles collectifs d'habitation et comporte un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (*listes A* ²³ *et B* ²⁴). A fin 2018, les DTA réalisés par l'office dataient de 2004 et 2005. Leur actualisation a été lancée également début 2019 ; au 30 novembre de la même année, 83 DTA avaient été réalisés pour 233 parties communes concernées, soit un taux de réalisation de 36 %. La mise à jour des listes A et B devrait être achevée fin 2020 selon l'OPH.

3.5.4.3 Plomb

En application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit, depuis août 2008, être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Ce diagnostic identifie les éléments de construction comportant un revêtement dégradé, précise la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb. A défaut de CREP dans le contrat de location, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non-respect des obligations particulières de sécurité et de prudence. Fin 2018, aucun CREP n'avait été réalisé par l'office. Au 30 novembre 2019, 20 diagnostics avaient été réalisées pour 32 parties communes concernées (*taux de réalisation : 63 %*) ; pour 158 logements concernés, 31 diagnostics avaient été réalisés (*taux de réalisation : 20 %*).

3.5.4.4 Ascenseurs

Le contrôle quinquennal des appareils est rendu obligatoire au titre de l'article R.125-2-4 du CCH. Ce contrôle a été effectué pour l'ensemble du parc pour la dernière fois en 2019.

²² Arrêté relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

²³ Les flocages, les calorifugeages et certains types de faux-plafonds pouvant libérer des fibres d'amiante du seul fait de leur vieillissement.

²⁴ Les matériaux tels que les plaques d'amiante-ciment, les dalles de sol en vinyle amiante ou les conduits de vide ordures, dans lesquels l'amiante est lié à un autre matériau solide, pour lesquels le risque de dispersion des fibres intervient notamment à l'occasion de travaux.

L'office a par ailleurs respecté le délai relatif à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre de l'échéance 2014 posée dans la loi modifiée « *Urbanisme et habitat* » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, qui fixait les dispositifs à mettre en place avant cette échéance.

3.5.4.5 *Diagnostics électricité et gaz*

En application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016, le bailleur doit réaliser un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement. Ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 et, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic est désormais annexé au contrat de location.

Depuis le début 2019, outre le rattrapage des contrôles non réalisés entre juillet 2017 et décembre 2018, les contrôles sont effectués au fil des relocations. 319 contrôles étaient réalisés au 30 novembre 2019 pour 1 745 logements concernés, soit un taux de réalisation de 18 %.

3.5.4.6 *Chaudières individuelles au gaz*

En application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. Cet entretien concerne toutes les chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kW.

La vérification de ces chaudières est assurée par un prestataire externe. Le taux de pénétration global a atteint 95 % lors de la dernière campagne annuelle, le taux le plus bas (70 %) étant constaté dans le bâtiment D de Pracomtal.

3.5.4.7 *Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée*

L'office satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc. Chaque DAAF fait l'objet d'un contrôle lors de la réalisation de l'état des lieux à la sortie du locataire, dans le cadre du marché de sécurité incendie.

3.5.4.8 *Sécurité incendie*

Aucun registre de sécurité incendie n'était tenu à la fin de 2018. Les diagnostics ont été réalisés en 2019 et une consultation pour la réalisation de travaux de mise aux normes était en cours à la période de réalisation du présent contrôle.

3.6 L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Montélimar Agglomération Habitat a livré 11 logements en prêt social location accession (PSLA) en 2017 et 2018 dans les quartiers de Maubec, au sud-est de la commune (5 logements) et Pracomtal (6 logements). Fin 2019, un logement du programme de Maubec et trois de celui de Pracomtal avaient été convertis en logements locatifs sociaux, les sept autres logements ayant rempli leur vocation initiale. Après ces premières opérations aux résultats peu probants, l'office n'envisage pas de nouveau programme d'accession sociale à la propriété.

3.7 CONCLUSION

Le parc de logements de l'office est localisé à 95 % dans la commune de Montélimar et constitue près de 70 % des logements locatifs sociaux de la commune. Près de la moitié de ces logements est située en QPV ; une partie de ce patrimoine pâtit d'un état technique et/ou d'une attractivité médiocre, dans les quartiers Ouest et le centre ancien.

La forte pression de la demande limite cependant la vacance locative, contenue à un niveau bas depuis les opérations de réhabilitation entreprises jusque 2015 et n'affectant désormais de manière plus prononcée que quelques ensembles résidentiels. L'état de tension de la demande explique également une mobilité résidentielle assez faible,

La stratégie patrimoniale de l'office s'est avérée, au cours des dernières années, erratique et peu adaptée à l'enjeu d'amélioration de la fraction du parc la plus ancienne ou la moins attractive. Le PSP pour la période 2017-2027 n'a fait l'objet que d'une validation partielle, excluant son programme d'actions et son chapitre financier. Le niveau des investissements locatifs, concentrés sur le développement de l'offre jusqu'alors, a chuté de 80 % entre 2015 et 2018, annulant presque totalement l'effort d'amélioration du parc alors que plusieurs ensembles résidentiels des quartiers Ouest souffrent d'un retard manifeste dans leur nécessaire réhabilitation. Les grosses réparations ne font pas l'objet d'une provision ni d'une programmation pluriannuelle et constituent une variable d'ajustement budgétaire dans une approche plutôt curative que préventive.

Les orientations de la projection financière réalisée pour la période 2019-2027 divergent fortement de celles retenues pour le PSP adopté en 2020.

Les ventes de logements à des personnes physiques, assez importante au regard de la taille du patrimoine, bénéficient presque exclusivement aux locataires de l'office. Les deux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le neuf se sont, par contre, soldées par des résultats mitigés et cette politique ne sera pas reconduite.

Les opérations récentes de développement de l'offre nouvelle présentent des coûts nettement supérieurs à la moyenne constatée dans le département de la Drôme, ces surcoûts étant expliqués par l'office par le niveau élevé de la charge foncière dans le bassin de vie de Montélimar. L'acquisition d'un ensemble immobilier en 2015, destiné à la création de logements, n'avait encore donné lieu, début 2020, à aucuns travaux suite à la mauvaise conduite des études techniques et de faisabilité. Ce projet, en suspens, avait déjà généré 1,7 million d'euros de dépenses cumulées pour l'office au début de 2019.

L'office a engagé en 2019 un effort de rattrapage dans la réalisation des diagnostics techniques et des contrôles de sécurité qui lui incombent et se sont avérés souvent déficients, voire inexistants.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE

4.1.1 Loyers et supplément de loyer de solidarité

Les loyers pratiqués par Montélimar Agglomération Habitat sont en moyenne très peu élevés : la médiane de ces loyers est inférieure de 9 % à celle de l'ensemble du département de la Drôme, alors que Montélimar est le marché local de l'habitat le plus cher du département (cf. § 2.1).

Analyse de la distribution des loyers				
2018	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	moyenne
MAH	4,2	4,8	5,6	4,9
Drôme	4,6	5,3	5,9	5,3
Rhône-Alpes	4,9	5,6	6,4	5,8
France métropolitaine	4,8	5,6	6,5	5,8

Sources : **RPLS, OPH MAH**

La proportion de logements dont les loyers sont inférieurs aux loyers plafonds retenus pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) atteint près de 57,8 %, contre 47,6 % pour l'ensemble de la Drôme et 47,2 % pour l'ancienne région Rhône-Alpes.

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne							
2018	Inférieurs de plus de 20 %	Inférieurs de 10 à 20 %	Inférieurs de 0 à 10 %	Supérieurs de 0 à 10 %	Supérieurs de 10 à 20 %	Supérieurs de plus de 20 %	Total
MAH	14,2	27,6	16,0	7,6	11,0	23,6	100,0
Drôme	14,6	18,2	14,8	12,6	15,3	24,5	100,0
Rhône-Alpes	14,3	16,9	16,0	12,7	12,7	27,4	100,0
France métropolitaine	20,2	18,7	16,6	12,2	12,2	20,1	100,0

Sources : **RPLS, OPH MAH**

Les loyers des logements anciens conventionnés après réhabilitation financée par la Palulos²⁵, qui représentent près de la moitié du patrimoine, sont particulièrement faibles : le loyer médian s'établit pour ces logements à 4,18 euros par mètre carré de surface habitable (soit près de 25 % moins cher qu'un logement PLAI et près de 30 % moins cher qu'un logement Plus), soit 293 euros par mois. La vocation très sociale de ces logements est donc particulièrement marquée, tant par l'abondance de l'offre que des niveaux de loyers pratiqués.

²⁵ Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.

Analyse des loyers par mode de financement

2018	Palulos	PLAI	Plus	PLS	Ensemble
Nombre de logements	1 097	774	352	9	2 232
Loyer médian par logement	292,70	401,38	440,11	541,36	324,00
Loyer médian en euros par m ² de surface habitable	4,18	5,48	5,85	7,97	4,82

Sources : **RPLS, OPH MAH**

Entre 2014 et 2018, l'office a appliqué les maximums légaux d'augmentation annuelle des loyers. Depuis 2019, les augmentations validées par le CA se sont éloignées de ces maxima (*écart de 0,25 % en 2019 et 0,53 % en 2020*) alors même que le niveau des loyers pratiqués s'avérait déjà faible. Cette politique a privé l'office de recettes supplémentaires, recettes encore amoindries par l'application de la réduction de loyer solidarité (RLS) (*cf. § 4.1.2*) et alors que ses investissements patrimoniaux se réduisaient considérablement (*cf. § 3.5.1*).

Augmentations annuelles des loyers

(%)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Augmentation maximum légale	0,90	0,47	0,02	0,00	0,00	1,25	1,53
Augmentation appliquée	0,90	0,47	0,02	0,00	0,00	1,00	1,00

Source : **OPH MAH**

L'examen des loyers pratiqués pour chaque logement n'a révélé aucun dépassement des loyers plafonds réglementaires.

52 ménages (*soit à peine plus de 2 % des locataires*) étaient soumis au paiement du supplément de loyer de solidarité (SLS) en 2018 (*dont 4 au maximum applicable*) pour un montant total 23 607 euros.

4.1.2 Réduction de loyer de solidarité

Concernant les ménages allocataires de la CAF ²⁶, Montélimar Agglomération Habitat a procédé à la mise en œuvre effective du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) sur le quittance de juin 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février de la même année. Pour les ménages allocataires de la MSA²⁷, au nombre de 77, le dispositif a été mis en place en juillet, avec effet rétroactif au 1^{er} février.

L'office n'a procédé à aucune opération de communication auprès de ses locataires sur ce sujet ; seul l'information émanant de la CAF leur a été transmise. Cette absence de démarche de la part de l'office n'a néanmoins suscité aucun questionnement de la part des locataires concernés.

Au 31 décembre 2018, 1 361 locataires, tous bénéficiaires de l'APL, bénéficient de la RLS. Ils représentent 92 % des locataires bénéficiaires de l'APL (*1 485 ménages*) à cette date. L'office ne s'est pas attaché à déterminer le calcul de la RLS sur les locataires ne bénéficiant pas de l'APL. Il n'a pas non plus identifié les locataires qui ont perdu l'APL dès lors que cette dernière était inférieure au montant de la RLS.

²⁶ Caisse d'Allocations Familiales.

²⁷ Mutualité Sociale Agricole.

Au titre de 2018, l'impact de la RLS, tel qu'il ressort des éléments produits par l'office, s'élève à 477 k€, soit 4,89 % des loyers théoriques ²⁸.

Compte tenu de sa situation financière plutôt saine, (cf. § 5) l'office n'a pas été contraint de mobiliser les mesures compensatoires existantes, telles que l'allongement de la dette CDC, l'accroissement de sa politique de vente, etc... Il n'a pas non plus infléchi sa politique de loyers ; au titre des exercices 2019 et 2020, il a d'ailleurs limité l'augmentation de ses loyers à 1 %, en deçà des maxima permis par la loi de finances (cf. § 4.1.1).

MAH a par ailleurs tenu à afficher son opposition à la mise en œuvre du dispositif RLS en retardant d'un an un projet de réhabilitation thermique pourtant prioritaire qui aurait dû démarrer en 2018 (*tours I et J dans le quartier de « Pracomtal » à Montélimar, 64 logements*), ceci alors même qu'il était en capacité financière d'engager cette opération.

Par ailleurs, le dispositif de lissage de l'impact des RLS a conduit à accorder à l'office une modulation exceptionnelle de 142 816 euros sur sa cotisation due au titre de l'exercice 2018.

4.1.3 Charges locatives

En moyenne sur la période sous revue, le taux de récupération de charges s'établit à 102 %, ce qui n'appelle pas d'observation. L'examen des deux derniers exercices de récupération de charges montre un excédent de provision de 5 % au titre de 2018 et une insuffisance de récupération quasi-nulle au titre de 2017 (0,2 %).

En 2018, le montant moyen des charges hors chauffage s'élevait à 5,75 euros par mètre carré de surface habitable, ce qui constitue un niveau peu élevé. Les charges de chauffage collectif s'élevaient en moyenne à 5,90 euros par mètre carré de surface habitable. Quelques ensembles résidentiels pâtissent de charges de chauffage élevées : 7,35 euros pour Jean Moulin (61 logements) ; 7,65 euros pour Grangeneuve III (63 logements) ; 8,19 euros pour Pracomtal D (50 logements) en 2018. La réhabilitation thermique de ces immeubles, abritant des populations fortement précarisées, est cependant prévue dans le PSP 2020-2030 (cf. § 3.3.2). 47 % du parc est chauffé selon un mode collectif (gaz) ; les logements équipés d'un chauffage individuel électrique ne représentant que moins de 7 % du parc (soit 150 logements).

Les salaires chargés des gardiens sont récupérés à hauteur de 75 % si ces derniers procèdent à l'entretien des parties communes et évacuent les déchets ménagers et à hauteur de 40 % pour ceux, dont le cas est le plus fréquent, n'effectuant pas cette dernière tâche, conformément aux dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixant les charges récupérables des locaux d'habitation.

²⁸ Loyers théoriques : total des loyers (comptes 704) + montant total RLS.

4.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) 2018 révèlent le caractère particulièrement social de l'occupation du parc de Montélimar Agglomération Habitat, les proportions de ménages disposant de revenus inférieurs à 20 ou 60 % des plafonds de ressources pour l'accès au logement social, de ménages composés de trois enfants ou plus étant par exemple très supérieures aux moyennes départementales ou régionales.

Analyse sociale de l'occupation							
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Montélimar Agglo. Habitat	32,9	87,6	1,5	65,5	22,5	36,6	18,1
Montélimar Agglomération	26,4	75,6	5,0	69,9	23,8	37,4	12,6
Drôme	27,0	74,1	5,0	66,0	23,5	39,9	13,2
Auvergne-Rhône-Alpes	22,3	60,3	11,0	48,9	20,1	40,2	10,8

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Sources : MAH, enquête OPS 2018

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

1 645 demandes d'un logement locatif social étaient en attente dans la commune de Montélimar (*qui concentre environ 85 % des demandes dans la communauté d'agglomération*) au 31 décembre 2018 ²⁹. La même année, le nombre de logements attribués s'élevait à 339, ce qui traduit une forte tension.

Outre le déséquilibre global entre la demande et l'offre de logements sociaux, leur décomposition selon la typologie des logements révèle de fortes distorsions : les logements T1 et T2, qui représentent environ 15 % du parc, concentrent le tiers de la demande et moins de 19 % des attributions.

Les demandes et les attributions selon la typologie des logements dans la commune de Montélimar							
Au 1er janvier 2018	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
Part des logements (%)	2,5	12,8	35,7	35,2	13,8	0,0	100,0
Part des demandes (%)	8,0	25,6	33,8	25,5	7,1	0,0	100,0
Part des attributions (%)	3,2	15,6	37,6	33,6	10,0	0,0	100,0

Source : SNE

4.3.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH, tout organisme HLM se doit de délibérer régulièrement sur les orientations de sa politique d'attribution. Le CA a actualisé ces orientations, ainsi que le règlement intérieur de sa CAL, par délibération du décembre 2016, date antérieure à son rattachement à la communauté d'agglomération. Lors de sa séance du 18 décembre 2019, le CA a approuvé le nouveau règlement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), mais n'a pas

²⁹ Source : Système national d'enregistrement.

actualisé les orientations de sa politique d'attribution, alors que la collectivité de tutelle de l'office n'était plus la ville de Montélimar, mais la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération.

Obs 4 : L'office n'a pas actualisé les orientations de sa politique d'attribution depuis 2012.

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH, tout organisme HLM se doit de délibérer régulièrement sur les orientations de sa politique d'attribution. Le CA a défini ces orientations en janvier 2012. A l'issue de son renouvellement en 2017, il a reporté un projet de délibération sur ce sujet, afin qu'un débat concernant les dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (*dite « LEC »*) concernant les modalités d'attribution des logements sociaux puisse se tenir. Lors de sa séance du 18 décembre 2019, le CA a approuvé le nouveau règlement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (*CALEOL*), mais n'a pas actualisé les orientations de sa politique d'attribution, alors que la collectivité de tutelle de l'office n'était plus depuis janvier de la même année la ville de Montélimar, mais la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération.

4.3.3 Gestion des attributions

4.3.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La CALEOL se tient deux fois par mois. Les procès-verbaux de séance indiquent le classement des demandes et les motifs de rejet ; ils font l'objet d'une signature de la présidente de la commission.

Trois candidatures au moins sont bien proposées pour chaque logement à attribuer. Les critères d'attribution sont rappelés dans le règlement intérieur de la CAL.

L'examen des attributions effectuées en 2018 et 2019 n'a révélé aucun dépassement de plafond de ressources.

4.3.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2018, le nombre de logements familiaux faisant l'objet d'une réservation s'élevait à 444, soit 20 % de ce parc. Les contingents préfectoraux pour le logement des ménages les plus défavorisés (*géré en stock*) et les fonctionnaires s'élevaient respectivement à 327 logements (*14,7 % du parc*) et 28 logements (*1,3 %*). Action Logement disposait de 89 réservations (*soit 4,0 % du parc*).

4.3.3.3 Logement des plus défavorisés

Il n'existe plus d'accord collectif pour le logement des ménages les plus défavorisés dans la Drôme depuis 2009.

Selon le bilan de la CUS conclue pour la période 2011-2016, l'office a réservé 18 % de ses attributions aux ménages inscrits comme prioritaires au plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (*PDALHPD*) et il a répondu aux sollicitations au titre du droit au logement opposable (*DALO*), soit sept attributions en six ans, les demandes à ce titre étant peu nombreuses dans l'agglomération de Montélimar et le sud du département de la Drôme. Il satisfait donc pleinement à ses obligations en faveur du logement des plus défavorisés.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Organisation de la gestion de proximité

Le service « *Proximité* », attaché à la direction chargée du patrimoine plutôt qu'à celle de la gestion locative, est composé, outre sa responsable, de trois équipes sectorisées de trois agents chacune. Les tâches confiées à ces agents sont les suivantes :

- l'entretien des parties communes et des espaces verts, les petites réparations, le ramassage d'encombrants (*les tâches présentant une dangerosité ou nécessitant du matériel spécifique sont confiées à des prestataires externes*) ;
- la relation à la clientèle dans leur domaine de compétence.

Un prestataire externe assure le nettoyage des logements à la relocation et les travaux de remise en état avant remise en location dans le quartier de Pracomtal et le centre-ville, secteurs où les logements sont les moins faciles à relouer à cause de sa réputation et d'une qualité très médiocre de l'environnement pour le premier et de problèmes d'accessibilité (*stationnement*) pour le second.

Neuf agents assurent la fonction de gardiennage. Ils assurent des permanences de 16h à 19h et peuvent également intervenir en soutien au personnel d'astreinte en cas d'évènement menaçant la sécurité du bâti ou des locataires.

La visite de patrimoine a permis de vérifier la bonne qualité de l'entretien courant du parc, ainsi que des espaces environnants. Cependant, dans les quartiers Ouest, les parties communes sont vétustes, y compris pour les programmes ayant fait l'objet d'une intervention récente mais ne portant que sur l'enveloppe extérieure des bâtiments, sont parfois encombrées et portent souvent des marques de dégradation.

Le recueil des réclamations techniques est assuré par l'accueil du service technique durant ses horaires d'ouverture au public et par le gardien de permanence en dehors de ces horaires. Ces réclamations font l'objet d'une saisie dans le logiciel commun utilisé pour la gestion du patrimoine et la gestion locative. Les locataires ne disposent pas d'un espace individuel sur le site internet de l'office leur permettant de déposer leurs réclamations ou de gérer leurs relations avec le bailleur. La gestion des réclamations techniques a fait l'objet d'une appréciation défavorable des locataires à l'occasion de la dernière enquête de satisfaction, réalisée en 2019 (cf. § 4.4.5).

4.4.2 Baux locatifs et dossiers des locataires

Le contrat de location-type utilisé par l'office mentionne le caractère social du logement et son éligibilité à l'APL, ainsi que la mention du loyer principal et des éventuels loyers annexes. Il porte en annexes le diagnostic de performance énergétique du logement, la grille de vétusté applicable, l'état des lieux réalisé à l'entrée du locataire, ainsi que le dossier faisant état des risques naturels et technologiques.

L'échantillon de dossiers de locataires (20 dossiers) examiné a montré une bonne tenue de ceux-ci, chaque dossier comprenant notamment la demande de logements formulée, les pièces justificatives réglementaires liées à cette demande, l'attestation d'assurance du locataire.

4.4.3 Médiation HLM

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les organismes d'HLM ont l'obligation d'offrir la possibilité aux consommateurs de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation pour les litiges les opposant. Montélimar Agglomération Habitat a adhéré à ce dispositif.

4.4.4 Concertation locative

L'article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a complété les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social et prévoit la création d'un plan de concertation locative à l'échelle du patrimoine de chaque bailleur social, ainsi que la création d'un ou plusieurs conseils de concertation locative définissant des moyens matériels et financiers attribués par le bailleur aux associations.

Le plan de concertation locative signé le 25 mars 2016 par l'office et deux associations de locataires, pour une durée de trois ans renouvelable, prévoit la création d'un seul conseil de concertation, consulté sur les sujets d'intérêt commun (*charges locatives, états des lieux...*), les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers, les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants, ainsi qu'en préalable à toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives. Ce plan prévoit une contribution financière globale et forfaitaire de la part de l'office de deux euros par logement occupé, ainsi que la prise en charge de la formation des représentants des locataires siégeant au conseil de concertation dans une limite de 900 euros par an et par association représentée.

Le conseil se réunit au moins trois fois par an. Pour toute décision d'engager une opération d'amélioration ou pour toute opération de démolition-reconstruction, un protocole est soumis aux associations représentées. Ce protocole fixe la consistance et le coût des travaux, leurs modalités de réalisation leurs répercussions sur les loyers et les charges, l'opportunité de créer un local collectif résidentiel et, le cas échéant, les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de démolition-reconstruction.

Le plan de concertation locative faisait l'objet d'un renouvellement au cours de la période de réalisation du présent contrôle.

4.4.5 Satisfaction des locataires

L'enquête triennale de satisfaction réalisée en 2019 par le même prestataire et selon la même méthodologie que celle de 2016 a révélé une forte dégradation du taux de satisfaction globale des locataires : quoi qu'à un niveau pouvant encore être jugé satisfaisant (83,7 %), il enregistre une baisse de près de neuf points par rapport à 2016 (92,5 %).

Selon la synthèse de l'enquête, parmi les facteurs endogènes d'insatisfaction « *la satisfaction quant au logement et aux équipements a atteint un niveau exceptionnellement bas³⁰. Les locataires relèvent des dysfonctionnements sur les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et par voie de conséquence sur le manque de confort thermique, qui apparaît comme la première cause d'insatisfaction du logement. Le vieillissement de la robinetterie et globalement des sanitaires est la seconde cause d'insatisfaction quant aux équipements du logement. Même avec une exigence de la clientèle qui s'est renforcée au cours des dernières années, les besoins de rénovation sont de plus en plus présents. Un besoin aussi de réhabilitation s'est exprimé au travers d'une insatisfaction prononcée de l'esthétisme de la résidence* ».

L'autre grand motif d'insatisfaction des locataires concerne le traitement des réclamations techniques (*suivi des demandes et retour d'information, réactivité, qualité de l'intervention technique, respect de la date de rendez-vous ; taux de satisfaction à peine supérieur à 30 %*) et administratives (*délais de réponse ; mode d'information ; réponse apportée, thématique pour laquelle le taux de satisfaction est de 27 %*). L'office fait cependant état, dans son rapport d'activité 2019, d'une chute très sensible du nombre de réclamations techniques, dont le nombre passe de 2 019 à 726 entre 2018 et 2019. Cette amélioration est imputée à une nouvelle organisation interne,

³⁰ 58 %.

une professionnalisation des agents (*formation, instauration de nouvelles méthodes de travail*) et une augmentation sensible des budgets d'entretien et de maintenance.

Les motifs d'insatisfaction exprimés par les locataires sont à rapprocher de la dégradation du climat social au sein de l'office et de son mode de management (*cf. § 2.2.2*) et de l'inflexion de la politique d'intervention patrimoniale au cours de la période sous revue (*cf. § 3.5*).

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.5.1 Procédures de recouvrement

L'office est confronté depuis la crise financière de 2008 à la précarisation croissante de ses locataires. Dans ce contexte, la gestion des créances locatives impayées fait l'objet d'un traitement qui repose sur la qualité du partenariat entretenu entre la DGFIP et l'office (*cf. § 5.1*) qui intervient essentiellement en phase précontentieuse. Afin d'améliorer l'efficacité de leur action conjointe, les deux entités ont réorganisé leurs équipes et procédures au cours de l'année 2017.

En ce qui concerne l'office, la gestion des créances locatives impayées repose sur deux salariées représentant 1,7 ETP. Des relances téléphoniques interviennent systématiquement dès le premier impayé, entre le 25 et le 30 du mois. Les visites à domicile ont été abandonnées, faute de personnel formé à ce type d'intervention. A l'issue de 40 jours d'impayé, une lettre de mise en demeure est envoyée au locataire concerné avec proposition de mise en place d'un plan d'apurement de la dette. En l'absence de réaction du locataire à l'issue de deux mois d'impayé, le dossier fait l'objet d'une transmission à un huissier. Simultanément la CAF est informée de l'impayé par saisine. Le droit à l'APL est alors maintenu pour une période de six mois dans l'attente du règlement par le locataire ou de la signature d'un plan d'apurement. Tout au long de la procédure précontentieuse, le locataire en difficulté conserve la faculté de résoudre le litige par la voie amiable ou de souscrire un plan d'apurement. En concertation avec la DGFIP, les plans d'apurement d'une durée inférieure à neuf mois peuvent être établis par l'office avant transmission à la DGFIP pour signature.

Au 31 décembre 2018, la part des locataires ayant recours au prélèvement automatique pour le règlement de leur loyer est relativement faible, elle s'élève à 56 %.

En 2018, 94 dossiers contentieux ont été ouverts, contre 93 en 2017 et 94 en 2016 ; 163 plans d'apurement ont été signés, contre 214 en 2017 et 182 en 2016. Le nombre d'expulsions prononcées s'élève à 14, contre 15 en 2017 et 8 en 2016.

4.5.2 Montant des créances locatives impayées

Créances locatives impayées

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Quittancement annuel (A)	10 635	10 873	11 226	11 416	11 421
Créances douteuses sur locataires présents	507	543	578	390	693
Créances douteuses sur locataires partis (B)	696	833	951	1 067	1 192
Créances douteuses totales (compte 416)	1 203	1 376	1 529	1 457	1 884
Créances locataires et organismes payeurs d'APL (compte 411)	642	628	308	1 137	291
Créances totales (comptes 411 et 416) (C)	1 845	2 003	1 837	2 594	2 175
Créances totales / quittancement (C)/(A)	17,3%	18,4%	16,4%	22,7%	19,0%
Valeurs de référence	13,3%	13,2%	13,2%	13,1%	13,6%
Créances locataires partis /créances totales (B)/(C)	37,7%	41,6%	51,8%	41,1%	54,8%
Valeurs de référence	32,4%	34,2%	36,8%	36,2%	35,8%

Sources : **Harmonia**

Obs 5 : Les créances locatives impayées ont augmenté de plus de 50 % en cinq ans.

Le stock de créances totales progresse de 17,9 % entre fin 2014 et fin 2018. Au 31 décembre 2018, il s'élève à 2,2 M€ au bilan. Majoré des admissions en non-valeur, il atteint 2,3 M€, soit 20 % du quittancement annuel, niveau largement supérieur à la médiane des OPH de province (15,2 %).

Les créances douteuses sur locataires partis (1,2 M€ fin 2018) représentent plus de la moitié (54,8 %) du stock de créances totales. Leur progression de 14,4 % par an en moyenne sur la période (+ 71,3 % en cinq ans) est particulièrement préoccupante. Au 31 décembre 2018, l'office gère 144 dossiers de locataires partis en situation d'impayé. Parmi ces dossiers, 23 présentent une dette supérieure à 10 k€, la dette la plus importante atteignant 26,7 k€.

Les créances douteuses sur locataires présents connaissent également une augmentation importante en cinq ans (+ 36,7 %). Leur volume reste néanmoins relativement contenu (0,7 M€ fin 2018). Le nombre de dossiers gérés à ce titre s'élève à 473 unités au 31 décembre 2018, parmi lesquels on dénombre trois dettes supérieures à 10 k€, la plus importante s'élevant à 17 k€.

Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients n-1	1 349	1 845	2 003	1 837	2 595
Quittancement	10 635	10 873	11 226	11 416	11 421
Créances clients n	1 845	2 003	1 837	2 595	2 175
Pertes sur créances irrécouvrables	-53	-61	-119	-88	-107
Encaissement total	10 086	10 654	11 273	10 571	11 734
Taux de recouvrement	94,8%	98,0%	100,4%	92,6%	102,7%
Valeurs de référence	98,7%	98,9%	98,9%	98,8%	98,8%

Sources : **Harmonia**

L'impact annuel moyen des impayés sur le résultat net de l'office au cours de la période s'élève à 230 k€, soit 16,5 % du résultat net moyen. En 2018, l'effet combiné de l'augmentation des pertes sur créances

irrécouvrables et de la dotation pour dépréciation des créances avec un résultat net en forte diminution, porte cet impact à 375 k€, soit 51 % du résultat net.

Le taux de recouvrement³¹ moyen de la période s'élève à 97,7 %, il s'avère relativement faible. Son évolution erratique résulte du processus irrégulier d'apurement des comptes d'attente d'un exercice à l'autre.

L'ensemble de ces constats doit impérativement conduire l'office à renforcer sa stratégie en matière de lutte contre les créances locatives impayées.

4.6 CONCLUSION

L'office offre des loyers peu élevés, surtout dans l'importante fraction de son parc le plus ancien. De plus, depuis 2018, il pratique des augmentations annuelles de ces loyers inférieures au maximums légaux, ce qui le prive par ailleurs d'autant de recettes.

L'occupation de son parc revêt un caractère social très affirmé et Montélimar Agglomération Habitat remplit pleinement ses obligations en matière de logement des ménages les plus défavorisés. Après la prise de tutelle par la communauté d'agglomération, l'organisme n'a cependant pas procédé à la redéfinition de sa politique d'attribution.

L'enquête menée en 2019 a révélé une forte baisse de la satisfaction des locataires, particulièrement sévère envers la qualité des logements et de leurs équipements, leur confort thermique, ainsi qu'envers le mode de traitement des réclamations techniques et administratives. Le nombre de ces réclamations a cependant, selon l'office, très fortement chuté entre 2018 et 2019, grâce à une nouvelle organisation, la professionnalisation des agents et une augmentation sensible des budgets d'entretien et de maintenance.

L'office, qui subit la précarisation croissante de ses locataires, connaît une évolution préoccupante de ses créances locatives impayées, en dépit de la réorganisation des procédures mise en place au cours de l'année 2017. Le taux de recouvrement moyen constaté sur la période est relativement faible, il s'établit à 97,7 % et témoigne de la dégradation de la situation.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office, qui applique les règles de la comptabilité publique, relève du centre des finances publiques de Montélimar. Les relations entre le comptable public et l'ordonnateur ont été formalisées par un engagement partenarial signé entre MAH et la « *Trésorerie de Montélimar Collectivités Locales* » portant sur la période 2014-2016. Ni l'office, ni le comptable public n'ont toutefois été en mesure de produire l'exemplaire signé de ce document. Cet engagement vise essentiellement à améliorer le service aux usagers, en saisissant les opportunités induites par la dématérialisation et à renforcer la qualité des comptes. Pour atteindre ces objectifs, cet engagement comporte des actions d'indicateurs de suivi et de calendriers de réalisation.

Les relations entretenues entre les deux partenaires sont de qualité, même si, au moment du contrôle, le centre

³¹ Taux de recouvrement = (quittancement n + créances locatives n-1 – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables) / quittancement n.

des finances publiques ne dispose plus que d'un ETP intervenant pour le compte de l'office.

L'office s'est par ailleurs organisé en vue du passage en comptabilité de commerce, rendu obligatoire par la loi Elan ³² d'ici le 1^{er} janvier 2021. Ainsi, par délibération en date du 22 mars 2019, le CA a validé « *son intention de changer de régime comptable* », à compter du 1^{er} janvier 2021. Dans cette perspective, MAH a mandaté le cabinet EY sur une « *mission d'assistance pour le passage de la comptabilité publique à la comptabilité de commerce* ». Cette mission, d'un montant de 37 000 € HT, est en cours au moment du contrôle de l'Agence.

Au sein de l'office, la direction financière est composée de quatre personnes (3,2 ETP), trois agents comptables, et le responsable. Depuis novembre 2017, l'office, qui traite environ 7 500 factures par an, a totalement dématérialisé son processus de paiement, ce qui lui permet d'assurer une parfaite traçabilité des factures.

La teneur rédactionnelle de l'annexe littéraire pourrait être enrichie. A titre d'exemple, les provisions pour risques (230 k€) inscrites au bilan de l'exercice 2018 ne font l'objet d'aucun commentaire.

Certaines anomalies ont par ailleurs été relevées :

Déclarations DAS 2³³ :

Les déclarations DAS 2, obligatoires en vertu de l'article 240 du code général des impôts, n'ont jamais été établies par l'office.

Respect des délais de paiement :

Du point de vue réglementaire, le délai global de paiement (DGP) des collectivités et établissements publics locaux (CEPL) est fixé à 30 jours. Ce délai se répartit comme suit : l'ordonnateur dispose de 20 jours pour assurer l'ensemble des tâches administratives relatives à la réception et l'enregistrement de la facture ainsi qu'à son envoi à la chaîne aval de paiement, tandis que le comptable doit vérifier la régularité des pièces justificatives, la validité de la créance et déclencher le règlement bancaire sous 10 jours.

Obs 6 : Le délai global de paiement de trente jours n'a pas été maîtrisé sur les derniers mois de l'année 2018 (décret n° 2008-135534 du 19 décembre 2008). Les intérêts moratoires et indemnités forfaitaires dues aux fournisseurs et prestataires créanciers ne sont jamais mis en œuvre (loi n°2013-100³⁵ du 28 janvier 2013 et décret d'application n° 2013-269³⁶ du 29 mars 2013).

Le DGP moyen en jours calculé individuellement pour chaque ligne de mandat gérée dans le progiciel « Hélios » ³⁷, s'élève à 31,26 jours en 2018 (contre 28,37 jours en 2017 et 20,12 jours en 2016). Si le DGP moyen annuel apparaît correct en dépit de la dégradation progressive constatée sur les trois derniers exercices, il masque néanmoins de forts dépassements, notamment sur les derniers mois de l'année 2018.

³² LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

³³ La DADS (*déclaration annuelle des données sociales*) honoraires, communément appelée DAS 2, est une déclaration annuelle obligatoire à transmettre aux services fiscaux par toutes les entreprises ayant versé des honoraires au cours de l'année précédente.

³⁴ Décret n° 2008-1355 du 19 décembre 2008 de mise en œuvre du plan de relance économique dans les marchés publics.

³⁵ Loi n° 2013-100 du 28 janvier 2013 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière (*dispositions reprises à partir du 1^{er} avril 2019 aux articles L. 2192-13 et D. 2192-35 du code de la commande publique*).

³⁶ Décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique.

³⁷ Application informatique de la DGFIP dédiée au secteur local.

En effet, le DGP moyen s'élève à 34,60 jours en septembre, 43,11 jours en octobre, 52,42 jours en novembre et 62,90 jours en décembre 2018. Ces dépassements sont quasi-entièrement imputables à l'office, le délai du comptable public étant généralement en deçà de son délai maximal.

L'office, maintenant en comptabilité commerciale, doit s'organiser pour honorer les factures de ses fournisseurs et prestataires en respectant les délais de paiement réglementaires, quelle que soit la période de l'année.

Par ailleurs, ces retards de paiement ont eu pour conséquence de faire courir, de plein droit et sans autre formalité, des intérêts moratoires à compter du jour suivant l'expiration du délai de paiement ou l'échéance prévue au contrat. Ils donnent lieu également de plein droit et sans autre formalité, au versement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant actuellement fixé à 40 €. Pour autant, jusqu'à ce jour, l'office n'a pas réglé ces sommes, au motif qu'elles ne sont pas réclamées par les créanciers.

Fiches de situation comptable et financière :

Au 31 décembre 2018, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) relatives aux opérations terminées soldées font apparaître un solde de subventions notifiées à encaisser de 3,3 k€ alors qu'il ne reste plus aucune dépense à comptabiliser à la même date. Les FSFC relatives aux opérations terminées non soldées font quant à elles apparaître un solde de subventions notifiées à encaisser de 2 k€ alors que toutes les dépenses ont été comptabilisées. L'office doit régulariser cette situation et rembourser les trop perçus.

5.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

Les éléments de l'analyse ci-après font référence aux valeurs médianes des OPH de province (*source Ancols*) issus des états réglementaires Harmonia.

5.2.1 Produit des activités

Produit des activités de l'organisme					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	8 655	8 961	9 254	9 396	9 272
Ecart de récupération de charges	43	-71	148	-4	108
Produit des activités annexes	0	0	0	535	0
Péréquation RLS	0	0	0	0	143
Chiffre d'affaires	8 698	8 890	9 402	9 927	9 523
Production immobilisée	0	0	0	0	133
Produit des activités	8 698	8 890	9 402	9 927	9 656

Sources : **Harmonia**

Le chiffre d'affaires ³⁸ de l'office s'élève à 9,5 M€ en 2018, en retrait de 4 % par rapport à l'exercice précédent. Cette situation résulte essentiellement de l'absence de produit des activités annexes qui, en 2017, représentaient plus de 0,5 M€ (*vente de certificats d'économie d'énergie*). La mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité a conduit à une baisse des loyers de 477 k€ affectant d'autant le montant du chiffre d'affaires

³⁸ Le chiffre d'affaires résulte de la somme du produit des loyers, de l'écart de récupération de charges et du produit des activités annexes. En 2018, le produit des loyers tient compte de la péréquation liée à la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) à hauteur de 143 k€.

2018, toutefois partiellement compensée par la péréquation CGLLS à hauteur de 143 k€. Simultanément, la formation du chiffre d'affaires 2018 bénéficie d'un excédent de récupération de charge de 108 k€.

En moyenne, sur cinq ans, le chiffre d'affaires est composé à 98 % du produit des loyers, le solde (2 %) provenant de l'écart de récupération de charges. Seul le chiffre d'affaires de l'année 2017 comporte 5 % de produits provenant de l'activité de vente de certificats d'économie d'énergie précitée.

Avec 4 154 € par logement géré en 2018, le niveau général des loyers quittancés est supérieur de 7,4 % à la médiane des offices de province, qui s'établit à 3 867 € en 2018.

En 2018, le total des loyers non quittancés en raison de la vacance (*y-compris vacance technique*) s'élève à 247 k€ et représente 2,6 % des loyers théoriques³⁹. Le défaut de récupération de charges lié à la vacance est faible, il s'élève à 70 k€, soit 3,4 % des charges récupérables. Le taux de récupération des charges s'établit ainsi à 105 % et n'appelle pas de remarque particulière.

5.2.2 Excédent brut d'exploitation

Formation de l'excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	8 698	8 890	9 402	9 927	9 523
Production immobilisée	0	0	0	0	133
Produit des activités	8 698	8 890	9 402	9 927	9 656
Coût de personnel (hors régie)	-1 095	-1 069	-947	-961	-905
Autres charges externes (hors CGLLS)	-787	-878	-829	-788	-924
Coût de gestion	-1 882	-1 946	-1 776	-1 749	-1 829
Charges de maintenance (y compris régie)	-1 812	-1 901	-1 676	-1 767	-2 040
Cotisations CGLLS	-35	-47	-29	-94	-141
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-889	-959	-968	-961	-991
Pertes sur créances irrécouvrables	-53	-61	-119	-88	-107
Excédent Brut d'Exploitation	4 027	3 976	4 834	5 268	4 548
% du chiffre d'affaires	46,3 %	44,7 %	51,4 %	53,1 %	47,8 %
Valeurs de référence	46,2 %	45,1 %	45,1 %	44,2 %	43,6 %

(1) L'excédent brut d'exploitation PCG est un indicateur de la performance d'exploitation (ou profitabilité brute) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions), ni les charges financières.

Sources : **Harmonia**

En 2018, l'EBE s'élève à 4,5 M€ et représente 47,8 % du chiffre d'affaires. Après avoir connu un point haut en 2017 à 5,3 M€, il affiche une forte inflexion en 2018. Comparée à l'exercice précédent, cette situation résulte de la conjugaion de plusieurs facteurs dont notamment la baisse du chiffre d'affaires (- 4,1 %), la hausse du coût de gestion (+ 4,8 %) et l'augmentation des charges de maintenance (+ 15,4 %).

³⁹ Loyers quittancés + loyers des logements vacants, y-compris vacance technique.

5.2.3 Efficience de la gestion

5.2.3.1 Coûts de gestion

Coût de gestion locatif normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Coûts de personnel	1 095	1 069	947	961	905
Autres charges externes	787	878	829	788	924
Coût de gestion	1 882	1 946	1 776	1 749	1 829
Coût de gestion par logement géré	922	915	824	784	819
Valeur de référence	968	946	957	979	973
Coût de gestion / loyers en %	21,8%	21,7%	19,2%	18,6%	19,7%
Valeur de référence	24,8%	24,1%	24,3%	24,4%	25,0%

Sources : *Harmonia / Bolero*

Les coûts de gestion de l'office sont maîtrisés. En 2018, le coût de gestion s'élève à 819 € par logement géré, soit un niveau inférieur de 16 % à la médiane de référence. Après avoir évolué à la baisse jusqu'en 2017, tant en valeur absolue que rapporté au logement ou aux loyers, il subit néanmoins une augmentation sur le dernier exercice de la période sous revue. Cette dégradation résulte notamment de la hausse des primes d'assurance (+ 32 % *par rapport à 2017*), des redevances de sous-traitance générale ⁴⁰ (+ 82 % *par rapport à 2017*) et des autres charges externes (+ 17 % *par rapport à 2017*). Simultanément, les charges de personnel affichent une baisse notable en cinq ans (- 17 %) et viennent ainsi atténuer la hausse du coût de gestion global.

5.2.3.2 Frais généraux nets

Les frais généraux nets des taxes, cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM, s'élèvent à 791 k€ en 2018 et représentent 43 % du coût de gestion. Ils ont diminué de 12 % en cinq ans et avaient notamment atteint un point bas en 2017 avant d'augmenter en fin de période. Cette baisse globale résulte de différents facteurs dont notamment la diminution des achats hors régie (- 46 %), des charges de maintenance (- 52 %), des primes d'assurance (- 16 %), des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (- 21 %) ainsi que des frais généraux imputables à la régie (- 8 %). Les autres postes de charges restent globalement stables ou en augmentation contenue sur la période.

⁴⁰ Services informatiques notamment.

5.2.3.3 Coûts salariaux

Coût de personnel normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de personnel	1 549	1 542	1 481	1 427	1 491
Personnel extérieur à l'organisme	0	5	0	6	0
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	0	-11	-6	0	0
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-454	-467	-528	-472	-587
Coût de personnel normalisé	1 095	1 069	947	961	905
Coût de personnel normalisé / loyers	12,7%	11,9%	10,2%	10,2%	9,6%
Valeur de référence	16,8%	16,8%	16,5%	17,1%	17,3%

Sources : **Harmonia**

Les charges de personnel non récupérables affichent une diminution de 3,7 % en valeur absolue sur la période sous revue. Elles s'élèvent à 1,5 M€ en 2018 et représentent 16,1 % des loyers, soit 668 € par logement géré.

Le coût de personnel ⁴¹ évolue suivant une courbe similaire à celle des charges de personnel. Il s'établit à 905 k€ en 2018, contre 1 095 k€ en début de période (- 17,4 %). Cette évolution favorable résulte à la fois de la baisse des charges de personnel non récupérables (*cf. supra*) et de la croissance des coûts de personnel de maintenance affecté en régie (587 k€ en 2018 contre 454 k€ en 2014), qui viennent en déduction des coûts de personnel globaux précités. Rapporté aux loyers, le coût de personnel 2018 s'élève à 9,6 %, très en deçà de la médiane des OPH de province qui s'établit à 17,3 %.

5.2.3.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2018, la TFPB atteint 991 k€, ce qui représente un coût de 430 € par logement en propriété (*valeur de référence 2018* : 472 €) et absorbe 10,7 % des loyers. Cette charge reste stable sur l'ensemble de la période à 423 € par logement en propriété en moyenne annuelle. Avec 970 logements situés en QPV, l'office bénéficie d'un abattement de TFPB sur plus de 43 % de son patrimoine, ce qui représente 137 k€ en moyenne annuelle sur la période.

L'office a par ailleurs bénéficié de 139 k€ par an en moyenne de dégrèvements de TFPB, notamment grâce à la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou à destination des personnes à mobilité réduite.

5.2.3.5 Charges de mutualisation et de cotisations CGLLS

Le volume des cotisations CGLLS a plus que quadruplé sur la période. Il s'élève à 141 k€ en 2018, contre 35 k€ en 2014. Cette charge exogène représente désormais 63 € par logement en 2018 contre 17 € par logement en début de période.

Le dispositif de mutualisation HLM a globalement représenté une charge nette moyenne de 37 k€ sur la période sous revue (2014-2017).

⁴¹ Les coûts de personnel résultent des charges de personnel non récupérables auxquelles s'ajoutent les charges de personnel extérieur à l'organisme, déduction faite des coûts internes (*production immobilisée et stockée*) et des coûts de personnel de maintenance en régie.

5.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

5.3.1 Capacité d'autofinancement

Évolution de la capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	4 027	3 976	4 834	5 268	4 548
Autres charges d'exploitation	0	-107	-123	-197	0
Autres produits d'exploitation	378	208	115	209	120
Dotations aux amortissements	-2 371	-2 323	-2 628	-2 714	-2 990
Dotations aux provisions et dépréciations	0	0	0	0	-230
Reprises sur provisions et dépréciations	-147	-155	-176	39	-266
Résultat d'exploitation	1 888	1 599	2 022	2 606	1 182
Produits financiers	40	28	11	11	11
Charges financières	-1 179	-987	-957	-867	-993
Résultat financier	-1 139	-959	-947	-856	-982
Résultat courant	749	640	1 075	1 749	199
Subventions d'investissement	234	232	242	274	239
Cessions d'actifs immobilisés	592	185	1 110	253	324
VNC des immobilisations sorties	-121	-172	-106	-781	-144
Autres produits et charges exceptionnels	89	116	-64	-75	116
Dotations et reprises exceptionnelles	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	795	361	1 182	329	536
Résultat net comptable	1 543	1 001	2 258	1 421	736
CAF courante	3 226	3 089	3 868	4 424	3 699
En % du chiffre d'affaires	37,1%	34,8%	41,1%	44,6%	38,8%
Valeurs de référence	35,1%	35,4%	36,5%	36,8%	36,4%
CAF brute	3 355	3 234	3 815	4 349	3 802
En % du chiffre d'affaires	38,6%	36,4%	40,6%	43,8%	39,9%
Valeurs de référence	37,7%	38,0%	38,5%	39,1%	38,8%

Sources : **Harmonia**

La capacité d'autofinancement brute de l'office s'élève à 3,8 M€ en 2018, soit 39,9 % du chiffre d'affaires. Après avoir connu un point haut en 2017, elle s'infléchit sensiblement en 2018, simultanément à la baisse constatée de l'EBE (- 13,4 % par rapport à 2017 ; cf. § 5.2.2). En dépit de cette inflexion, elle reste d'un bon niveau et représente 1 704 € par logement géré en 2018 pour une médiane qui s'établit à 1 532 €.

Compte tenu de la diminution de l'activité de construction, les frais financiers locatifs évoluent à la baisse sur la période. En 2018, ils absorbent 10,4 % des loyers contre 13,6 % en 2014, soit une charge de 434 € par logement géré, contre 578 € en début de période, les médianes 2017 se situant respectivement à 8,8 % et 362 €.

Le résultat exceptionnel connaît une évolution erratique directement liée au volume des cessions d'actifs réalisées. A ce titre, l'année 2016 a permis à l'office d'enregistrer plus d'1 M€ de produits de cessions.

5.3.2 Autofinancement net HLM

Évolution de l'autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
CAF brute	3 555	3 234	3 815	4 349	3 802
Remboursement en capital des emprunts	2 400	2 520	2 757	2 717	2 456
Autofinancement net HLM (a)	956	714	1 059	1 632	1 346
En % du chiffre d'affaires	11,0%	8,0%	11,3%	16,4%	14,1%
Valeurs de référence	12,3%	12,0%	12,0%	11,7%	11,2%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	40	28	11	11	11
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	10 635	10 873	11 226	11 951	11 421
Charges récupérées (comptes 703) (d)	1 981	1 912	1 971	2 020	2 149
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e)=(b+c-d)	8 695	8 990	9 265	9 942	9 283
Ratio d'autofinancement net HLM en %	11,0%	7,9%	11,4%	16,4%	14,5%
Valeurs de référence	11,9%	11,5%	11,4%	11,3%	10,9%

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative à l'exclusion des remboursements anticipés.

Sources : **Harmonia**

L'autofinancement net de l'office s'élève à 1,3 M€ au 31 décembre 2018 et représente 14,5 % du chiffre d'affaires. En dépit de l'inflexion constatée par rapport à l'exercice précédent (1,6 M€ soit 16,4 % du chiffre d'affaires), il reste largement supérieur à la valeur de référence qui s'établit à 11,2 % (+ 2,9 points) grâce à la baisse du remboursement en capital des emprunts constatée en fin de période. Cette situation est donc directement corrélée à la baisse de l'EBE (cf. § 5.2.2).

5.3.3 Annuité de la dette locative

Annuité de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement à l'ouverture de l'exercice	48 363	55 034	59 071	65 625	64 620
Nouveaux emprunts	9 071	6 557	9 311	1 711	1 481
Remboursement en capital	2 400	2 520	2 757	2 717	2 459
Endettement à la clôture de l'exercice	55 034	59 071	65 625	64 620	63 642
Variation du capital restant dû	6 671	4 037	6 554	- 1 006	- 978
Ressources stables à la clôture de l'exercice	136 434	143 632	154 513	152 618	154 824
Variation du capital restant dû / ressources stables	4,9%	2,8%	4,2%	-0,7%	-0,6%
Valeurs de référence	1,4%	1,0%	0,9%	0,6%	0,4%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	2 400	2 520	2 757	2 717	2 456
Charges d'intérêts (2)	1 179	987	957	867	993
Annuités d'emprunts locatifs (1)+(2)	3 579	3 507	3 714	3 574	3 449
Loyers de l'exercice	8 655	8 961	9 254	9 396	9 272
Annuités d'emprunts locatifs / loyers	41,4%	39,1%	40,1%	38,0%	37,2%
Valeurs de référence	37,6%	37,2%	36,4%	36,1%	36,5%

Sources : **Harmonia**

L'annuité d'emprunts locatifs (remboursement en capital majoré des intérêts) s'élève à 3,4 M€ en 2018, après avoir connu un point haut à 3,7 M€ en 2016. Elle représente 37,2 % des loyers, niveau légèrement supérieur à la valeur de référence (+ 0,7 point). Il s'agit là de son niveau le plus bas sur la période sous revue. Cette situation provient du ralentissement constaté des mises en service et de la baisse de l'activité de réhabilitation, induisant mécaniquement une baisse du volume des nouveaux emprunts (cf. § 3.5).

Après avoir régulièrement diminué jusqu'en 2017, le montant des intérêts locatifs connaît une augmentation de 14,5 % en 2018, ce qui a pour effet de renchérir le coût apparent de la dette locative⁴² qui passe à 1,6 % en 2018, contre 1,3 % l'année précédente. La part des intérêts (993 k€) représente ainsi 28,8 % de l'annuité en 2018 contre 24,3 % en 2017 (867 k€).

5.3.4 Tableau des flux

Tableau des flux					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	Cumul
FRNG à l'ouverture	6 058	4 339	7 083	4 946	22 427
Capacité d'autofinancement brute	3 234	3 815	4 349	3 802	15 200
Remboursements d'emprunts	-2 520	-2 757	-2 717	-2 459	-10 452
Produits de cessions d'actifs immobilisés	597	1 110	253	324	2 284
Subventions d'investissement	486	189	102	23	800
Nouveaux emprunts locatifs	6 557	9 311	538	1 294	17 699
Dépenses d'investissements locatifs	-9 481	-8 668	-4 434	-1 906	-24 488
<i>foncier</i>	-955	-965	-500	-237	-2 657
<i>additions et remplacements de composants</i>	-1 042	-1 007	-397	-59	-2 504
<i>offre nouvelle</i>	-7 484	-6 696	-3 537	-1 611	-19 327
Flux financiers relatifs aux investissements locatifs	-2 438	832	-3 794	-589	-5 989
Dépenses d'investissements autres	-437	-81	-390	-8	-916
Autres flux nets de haut de bilan	49	22	153	19	244
Dotations nettes des reprises sur dépréciations	155	176	-39	266	557
Variation du FRNG	-1 719	2 744	-2 137	805	-307
FRNG à la clôture	4 339	7 083	4 946	5 751	22 119
BFR à l'ouverture	-1 041	667	49	404	79
Variation du BFR	1 708	-619	355	-982	462
BFR à la clôture	667	49	404	-578	542
Trésorerie à l'ouverture	7 099	3 672	7 034	4 542	22 348
Variation de la trésorerie	-3 427	3 362	-2 492	1 787	-770
Trésorerie à la clôture	3 672	7 034	4 542	6 328	21 577

Sources : **Harmonia**

En quatre ans, l'office a réalisé un effort d'investissement de 25,4 M€ dont 24,5 M€ (96,4 %) au titre de l'activité locative. Plus de 19 M€ (soit 78,9 % des investissements locatifs) ont été consacrés à la production d'offre nouvelle, 2,5 M€ aux additions et remplacements de composants (10,2 % des investissements locatifs) et 2,7 M€ au foncier (10,9 % des investissements locatifs).

Pour faire face à ces investissements, l'office a mobilisé 17,7 M€ d'emprunts nouveaux et a bénéficié de 0,8 M€ de subventions d'investissement auxquels s'ajoutent 2,3 M€ de produits de cessions et 4,6 M€ d'autofinancement.

⁴² Ce taux rapporte le flux annuel d'intérêts au stock de la dette au 31/12.

Les flux externes (*emprunts et subventions*) ont ainsi couvert 72,8 % des investissements cumulés (69,7 % pour les emprunts et 3,1 % pour les subventions). Les produits de cession ont couvert 9,0 % des investissements, le solde (18,2 %) provenant du flux d'autofinancement.

Sur l'ensemble de la période, la variation du besoin en fonds de roulement vient obérer les ressources de l'office à hauteur de 0,5 M€.

5.4 SITUATION BILANCIELLE

5.4.1 Analyse de la dette

Encours de la dette financière et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement (1)	55 034	59 071	65 625	64 620	63 642
CAF courante	3 226	3 089	3 868	4 424	3 699
Endettement / CAF courante	17,1	19,1	17,0	14,6	17,2
<i>Valeurs de référence</i>	15,0	15,3	15,1	14,9	15,8
Trésorerie (2)	7 099	3 672	7 034	4 542	6 328
Endettement net de la trésorerie (3)=(1)-(2)	47 935	55 399	58 591	60 078	57 314
Endettement net / CAF courante	14,9	17,9	15,2	13,6	15,5
<i>Valeurs de référence</i>	13,7	14,0	13,2	13,4	13,9
Valeur nette comptable du parc locatif	51 243	54 145	62 056	65 863	70 340
Dotations amortissements du parc locatif	2 223	2 271	2 573	2 648	2 926
VNC / amortissement du parc locatif	23,1	23,9	24,1	24,9	24,0
<i>Valeurs de référence</i>	22,4	22,8	22,5	22,8	23,0
Ressources propres	81 012	84 315	88 759	88 988	92 400
Ressources stables	136 432	143 632	154 513	152 618	154 824
Ressources propres / ressources stables	59,4%	58,7%	57,4%	58,3%	59,7%
<i>Valeurs de référence</i>	59,8%	60,1%	59,9%	61,1%	61,6%
Actif locatif brut	129 970	139 030	147 284	147 593	149 035
Transfert de subventions au cpte de résultat	234	232	242	274	239
Excédent brut d'exploitation (EBE)	4 027	3 976	4 834	5 268	4 516
Taux de rentabilité SIEG (*)	3,3%	3,0%	3,5%	3,8%	3,2%
<i>Valeurs de référence</i>	4,1%	3,9%	3,8%	3,7%	3,4%
Taux moyen de la dette (**)	2,3%	1,7%	1,5%	1,3%	1,6%
<i>Valeurs de référence</i>	2,4%	2,0%	1,8%	1,6%	1,5%

Sources : **Harmonia**

(*) Taux de rentabilité SIEG = [résultat net / (actif brut-endettement)]

(**) Taux moyen de la dette=[Charges d'intérêts/(endettement ouverture+endettement clôture)]/2

L'encours de dettes de l'office s'élève à 63,6 M€ au 31 décembre 2018. Après avoir connu un point haut à 65,6 M€ en 2016, il diminue progressivement sous l'effet du ralentissement des investissements précité. Cet encours est indexé à 95,6 % sur le taux du livret A. Le solde est constitué d'emprunts à taux variables (2,6 % de l'encours) et d'emprunts à taux fixe (1,8 % de l'encours).

L'office n'a contracté aucun emprunt structuré et sa dette ne fait l'objet d'aucun instrument de couverture. Aucune renégociation de cette dette n'est intervenue au cours de la période sous revue.

Sur la base de l'endettement brut (63,6 M€), la capacité de désendettement ⁴³ de l'office représente 17,2 années de CAF courante. Grâce à une trésorerie substantielle de plus de 6 M€ fin 2018, l'endettement net tombe à 57,3 M€ fin 2018 et ne représente plus que 15,5 années de CAF courante. Dans ces conditions, et par rapport à une durée résiduelle d'amortissement qui s'établit à 24 ans, ces ratios traduisent l'existence pour l'office, de marges de manœuvre importantes d'accroissement de l'endettement afin de financer de futurs projets d'investissement.

5.4.2 Bilan fonctionnel

5.4.2.1 Fonds de roulement net global

Fonds de Roulement Net Global (FRNG)					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Dotations et réserves (a)	23 853	25 396	26 398	28 655	30 076
Résultat de l'exercice (b)	1 543	1 001	2 258	1 421	736
Subventions nettes d'investissement (c)	6 337	6 591	6 538	6 366	6 150
Capitaux propres (d)=(a)+(b)+(c)	31 733	32 989	35 193	36 442	36 962
Provisions pour risques et charges (e)	0	0	0	0	230
Amortissements et dépréciations (f)	49 279	51 327	53 566	52 546	55 208
Ressources propres (g)=(d)+(e)+(f)	81 012	84 315	88 759	88 988	92 400
Dettes financières (h)	55 423	59 316	65 754	63 630	62 424
Ressources stables (i)=(g)+(h)	136 434	143 632	154 513	152 618	154 824
Immobilisations d'exploitation brutes (j)	129 970	139 030	147 284	147 593	149 035
Fonds de roulement économique (k)=(i)-(j)	6 464	4 602	7 229	5 025	5 789
Immobilisations financières (l)	406	263	146	79	38
Fonds de roulement net global (m)=(k)-(l)	6 058	4 339	7 083	4 946	5 751
FRNG / ressources stables	4,4%	3,0%	4,6%	3,2%	3,7%
<i>Valeurs de référence</i>	4,5%	4,6%	4,9%	4,8%	4,6%
Charges courantes hors dotations	5 699	6 136	5 898	6 445	6 242
FRNG en nb de jours de charges courantes	388	258	438	280	336
<i>Valeurs de référence</i>	317	325	361	373	374
FRNG par logement en propriété	2 839	1 936	3 122	2 133	2 495
<i>Valeurs de référence</i>	2 258	2 358	2 515	2 550	2 492

Sources : **Harmonia**

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 5,8 M€ fin 2018, après avoir connu un point haut à 7,1 M€ en 2016. Cette situation résulte à la fois de la diminution du résultat net (- 1,5 M€ entre 2016 et 2018) ainsi que

⁴³ La capacité de désendettement permet d'apprécier la possibilité pour un organisme de rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif.

de la baisse continue des subventions d'investissement et dettes financières constatée depuis 2016, en raison de la chute des investissements (cf. § 3.5).

En fin de période, le FRNG ne représente plus que 336 jours de charges courantes, contre 438 jours en 2016, alors que la médiane 2018 s'établit à 374 jours. Rapporté au logement, le FRNG s'élève à 2 495 €, soit un niveau similaire à la médiane 2018 (2 492 €).

5.4.2.2 Besoin en fonds de roulement

Besoin en fonds de roulement (BFR)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Stocks et encours promotion immob (a)	39	290	649	1 437	1 728
Emprunts promotion immobilière (b)	0	0	0	1 051	1 239
Portage accession et aménagt (c)=(a)-(b)	39	290	649	386	489
Créances locataires et acquéreurs (d)	667	597	256	1 166	2 307
Subventions à recevoir (e)	404	585	642	426	305
Autres actifs réalisables (f)	643	458	553	1 516	151
Dettes sur immobilisations (g)	547	128	160	149	122
Dettes d'exploitation et autres (h)	2 246	1 134	1 891	2 941	3 708
BFR (i)=(d)+(e)+(f)-(g)-(h)	-1 041	667	49	404	-578
BFR / ressources stables	-0,8%	0,5%	0,0%	0,3%	-0,4%
Valeurs de référence	0,5%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%

Sources : **Harmonia**

Le besoin fonds de roulement (BFR) est globalement négatif sur la période sous revue, ce qui signifie que l'activité d'exploitation de l'office est plutôt génératrice de ressources (499 k€ en cinq ans). En 2018, le BFR s'élève à - 0,6 M€. Cette situation résulte de l'importance des dettes d'exploitation qui atteignent 3,7 M€ en fin de période, compensant ainsi l'augmentation exponentielle des créances locataires (2,3 M€ en 2018).

5.4.2.3 Trésorerie

Trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
VMP (1) et disponibilités (a)	7 665	4 287	7 671	5 210	7 016
Dépôts et cautionnements reçus (b)	566	615	637	668	688
Trésorerie nette (c)=(a)-(b)	7 099	3 672	7 034	4 542	6 328
Trésorerie en nb jours de charges courantes	455	218	435	257	370
Valeurs de référence	271	289	330	359	367
Trésorerie par logement en propriété	3 327	1 639	3 100	1 959	2 746
Valeurs de référence	1 934	1 988	2 335	2 487	2 541
Report immobilisations financières (d)	406	263	146	79	38
Trésorerie potentielle (e)=(c)+(d)	7 505	3 935	7 180	4 621	6 367

Sources : **Harmonia**

(1) VMP : valeurs mobilières de placement

La trésorerie nette évolue de façon erratique sur les cinq exercices, pour s'établir à 6,3 M€ en fin de période. Elle représente 370 jours de charges courantes, soit un niveau similaire à la médiane (367 jours). Rapportée au logement, elle représente 2 746 € et reste supérieure de huit points à la médiane de référence (2 541 €).

5.4.2.4 Situation à terminaison

Situation à terminaison	
Montants en milliers d'euros	
Rubriques	2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 751
Subventions restant à notifier	0
Emprunts restant à encaisser	2 368
Dépenses restant à comptabiliser	5 298
Neutralisation des emprunts relais	1 300
Neutralisation des opérations préliminaires	0
FRNG à terminaison des opérations en cours (FRNGT)	1 520
FRNGT en nombre de jours de charges courantes	89
Valeurs de référence	371
FRNGT en nb de logts et equ-logts en propriété	659
Valeurs de référence	2 554

Sources : **Harmonia**

Compte tenu des dépenses restant à comptabiliser et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable produites par l'office, le FRNG à terminaison des opérations chute à 1,5 M€, soit 89 jours de charges courantes, alors que la médiane de référence s'élève à 371 jours. Cette situation résulte à la fois de la chute du recours aux financements externes en raison de la baisse des investissements et de l'importance du volume des dépenses restant à comptabiliser qui obèrent la quasi-totalité du FRNG au 31 décembre 2018.

5.5 ÉLÉMENTS PREVISIONNELS

La dernière projection financière de l'office a été réalisée en août 2019 et porte sur la période 2019-2027. Elle repose sur les comptes arrêtés fin 2017 et intègre les données de l'exercice 2018 telles qu'elles étaient disponibles au moment de son élaboration. En l'absence de validation de la partie financière du PSP (cf. § 3.3.1), la direction de l'office a retenu les hypothèses et orientations stratégiques suivantes :

Paramètres macro-économiques :

- Indexation des loyers et des loyers plafonds : +1,25 % pour 2019 puis 1,70 % à partir de 2020 ;
- Taux d'inflation et taux d'évolution de l'ICC : 1,40 % sur l'ensemble de la période ;
- Taux du livret A : 0,75 % en 2019 puis 1,70 % les années suivantes ;

Sur le plan patrimonial :

- Livraison de 249 logements sur la période (107 PLAI, 124 PLUS et 18 « autres »), soit 28 logements en moyenne annuelle pour un investissement total de 27 M€ dont 16 % en fonds propres ;
- Cession de 22 logements, soit 2 à 3 logements par an en moyenne ;
- Réhabilitation de 490 logements sur la période, soit 61 logements en moyenne annuelle pour un investissement total de 8,1 M€ dont 20 % en fonds propres ;

- Renouvellements de composants à hauteur de 143 k€ sur 2019 et 2020 financés sur fonds propres.

Impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS) :

- L'office n'a pas intégré l'impact financier de la RLS dans sa projection.

Ces hypothèses conduisent aux résultats suivants :

Analyse prévisionnelle									
Montants en milliers d'euros									
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total loyers quittancés (1)	9 324	9 156	9 333	9 526	9 709	9 897	10 087	10 283	10 480
Produit des autres activités activités	199	257	257	165	165	165	165	165	165
Coûts de gestion	-1 777	-1 803	-1 828	-1 854	-1 879	-1 905	-1 933	-1 959	-2 079
Maintenance	-1 762	-1 784	-1 807	-1 831	-1 856	-1 880	-1 905	-1 931	-1 957
Autres charges nettes	-1 246	-1 274	-1 305	-1 336	-1 369	-1 403	-1 437	-1 472	-1 506
= Excédent brut d'exploitation	4 738	4 552	4 650	4 670	4 770	4 874	4 977	5 086	5 103
En % des loyers	50,8%	49,7%	49,8%	49,0%	49,1%	49,3%	49,3%	49,5%	48,7%
Résultat financier	-887	-841	-910	-966	-970	-988	-997	-1 012	-1 029
Éléments exceptionnels	-60	-68	-77	-85	-94	-103	-111	-120	-129
= Capacité d'autofinancement	3 791	3 643	3 663	3 619	3 706	3 783	3 869	3 954	3 945
En % des loyers	40,7%	39,8%	39,3%	38,0%	38,2%	38,2%	38,4%	38,5%	37,6%
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 569	-2 399	-2 540	-2 658	-2 737	-2 812	-2 763	-2 693	-2 800
= Autofinancement net HLM	1 222	1 244	1 123	961	969	971	1 106	1 261	1 145
En % des loyers	13,1%	13,6%	12,0%	10,1%	10,0%	9,8%	11,0%	12,3%	10,9%

Sources : Visi'at Montélimar Agglomération Habitat
(1) Nets des charges non récupérées sur logements vacants

Les loyers, qui évoluent de 12,4 % sur la période (soit 1,48 % en moyenne annuelle) permettent à l'office d'absorber l'augmentation des coûts de gestion, charges de maintenance et autres charges nettes tout en confortant l'excédent brut d'exploitation qui connaît une augmentation significative de 7,7 % en valeur absolue. Rapporté aux loyers, il tend toutefois à s'infléchir légèrement, passant de 50,8 % des loyers en 2019 à 48,7 % en fin de période.

Sur la période, le loyer annuel au logement passe de 3 928 € en 2019 à 4 239 € en 2027, soit une augmentation annuelle moyenne de 0,9 %. Simultanément, le coût de gestion qui représente 769 € par logement en 2019, s'élève à 906 € par logement en 2027, soit une variation annuelle moyenne de 2,0 %. Les charges de maintenance du patrimoine passent de 751 € par logement en 2019 à 852 € en 2027, soit une variation annuelle moyenne de 1,5 %.

La capacité d'autofinancement, obérée par un résultat financier et un résultat exceptionnel chroniquement négatif sur toute la période, évolue néanmoins à la hausse (+ 4,1 % sur la période) suivant une courbe similaire à celle de l'EBE. Elle représente 37,6 % des loyers en 2027 contre 40,7 % en 2019 (- 3,1 points).

Il ressort de ces constats que, via la maîtrise de ses coûts de gestion et un réaménagement envisageable de sa dette, l'office apparaît en capacité de poursuivre l'exploitation de son patrimoine, quand bien même la mise en œuvre du dispositif RLS viendrait obérer ses résultats.

Montants en milliers d'euros									
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Autofinancement net HLM	1 222	1 244	1 123	961	969	971	1 106	1 261	1 145
FRNG à l'ouverture	2 504	2 273	2 388	3 256	3 252	3 846	4 418	5 117	6 294
Produits net de cession	540	330	210	120	120	120	120	120	240
Fonds propres investis (1)	-693	-1 459	-465	-471	-477	-484	-491	-170	-172
Remboursements emprunts non locatifs	- 1 300	-	-	- 614	- 18	- 35	- 36	- 34	- 35
FRNG à la clôture	2 273	2 388	3 256	3 252	3 846	4 418	5 117	6 294	7 472
Dette fin de période	-61 322	-63 028	-65 845	-65 815	-66 114	-66 363	-66 704	-67 161	-67 554
Dette / CAF (en années)	16	17	18	18	18	18	17	17	17
Annuité / loyers	36,9%	34,0%	35,6%	36,6%	36,8%	37,0%	35,9%	34,7%	35,2%

Sources : Visi'at Montélimar Agglomération Habitat
(1) Opérations nouvelles et réhabilitations

Année par année, l'autofinancement net de l'office affiche un point bas passager sur les exercices 2022 à 2024 avant de remonter en fin de période. En cumul sur la période prévisionnelle, il atteindrait 10 M€, soit 11,4 % des loyers. Grâce à l'importance des produits d'exploitation et des produits de cession, et à une diminution notable de l'injection de fonds propres dans les opérations de réhabilitation à compter de 2022, le FRNG évoluerait très favorablement jusqu'à représenter plus de 7 M€ en 2027. L'office apparaît donc largement en capacité de mobiliser ses fonds propres pour poursuivre son développement et la réhabilitation de son patrimoine existant.

La capacité de désendettement de l'office qui s'établit à 15,5 ans au 31 décembre 2018 (*cf. § 5.4.1.1*) et la durée de vie résiduelle de ses actifs qui s'élève à 24 ans à la même date, renforcent ce constat. Montélimar Agglomération Habitat dispose, au moment du contrôle, d'une capacité d'endettement qui apparaît suffisante pour mener à bien ses objectifs.

5.6 CONCLUSION

Fin 2018, l'office affiche des performances d'exploitation plutôt correctes en dépit d'un léger recul par rapport à l'exercice précédent. Cette situation résulte de l'effet conjugué de la baisse du chiffre d'affaires, de l'augmentation des coûts de maintenance et des coûts de gestion. L'excédent brut d'exploitation, qui reste toutefois supérieur à la médiane de référence, subit une inflexion notable en fin de période, passant de 53,1 % du chiffre d'affaires en 2017 à 47,8 % en 2018. L'autofinancement net représente encore 14,1 % du chiffre d'affaires en 2018, contre 16,4 % en 2017. Bien que connaissant une légère augmentation en 2018, les coûts de gestion sont maîtrisés et se situent très en deçà des valeurs de référence, grâce notamment à une masse salariale en diminution constante sur la période.

Plus de 72 % de l'effort d'investissement de l'office (25,4 M€ en quatre ans) ont été couverts par les flux externes (*emprunts et subventions*), le solde (18 %) ayant été financé par les produits de cessions et le flux d'autofinancement. Fin 2018, l'office dispose d'une trésorerie potentielle de 6,4 M€ représentant 2 746 € par logement en propriété, supérieure à la valeur de référence qui s'établit à 2 541 €.

La projection financière réalisée par l'office repose sur des hypothèses d'investissement prudentes, représentant 3,9M€ en moyenne annuelle sur la période 2019-2027, mais n'intègre pas l'impact financier de la RLS. Les résultats qui en découlent montrent que l'organisme est en capacité de poursuivre l'exploitation de son patrimoine, ceci malgré une légère dégradation des performances d'exploitation qui pourrait néanmoins être infléchie par la maîtrise de ses coûts de gestion et le réaménagement de la dette. Il dispose d'une capacité d'endettement suffisante pour mener à bien ses objectifs.

Si l'office parvient à maîtriser le niveau de fonds propres qu'il prévoit d'injecter dans ses opérations de réhabilitation et à poursuivre sa politique de cession de patrimoine, sa situation financière, qui connaît un point bas jusqu'en 2022, devrait s'améliorer en fin de période prévisionnelle.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH MONTELMAR AGGLOMERATION HABITAT	
SIEGE SOCIAL :	
Adresse : 3, place G. Clémenceau BP 293 - 26207 Montélimar Cedex	Téléphone : 04.75.01.69.80
PRESIDENTE : Patricia BRUNEL-MAILLET	
DIRECTRICE GENERALE (PAR INTERIM) : Frédérique FRANCO	
CONSEIL D'ADMINISTRATION	
Présidente : Membres (Personnes morales ou physiques) Patricia BRUNEL-MAILLET Jean-Frédéric FABERT Fermi CARRERA Ghislaine ESPOSITO Jean-Pierre LAVAL André-Bernard ORSET-BUISSON Guy LAMA Florence DERDERIAN Eliane BERCHOUX Corinne DAUDEL Corinne GRAC Gérard SOLIGNAC Salim BOUZIANE Raymond TOURNANT Claude DAUDEL Martine SAUREL Alain BELLE Laëtitia BLONDEL Christiane CHAIX Roger FELIX Adeline KARGUE Christiane SEVENIER Alain SILVE	Représentants permanents pour les personnes morales Montélimar Agglomération Montélimar Agglomération Montélimar Agglomération Montélimar Agglomération Montélimar Agglomération Montélimar Agglomération Action Logement CAF UDAF Secteur de l'insertion par le logement CLCV CLCV CNL CNL CGT CFDT
EFFECTIFS EN ETP au 31/12/2018	
Total administratif et technique : 26,5 Effectif total : 38,2	

6.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre 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 de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire 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	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes 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

