

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-167 Octobre 2016

Office public de l'Habitat d'Ambérieu-en-Bugey «Ambérieu Habitat»

Ambérieu-en-Bugey (01)



Rapport définitif de contrôle n°2015-167 Octobre 2016

Office public de l'Habitat d'Ambérieu-en-Bugey

«Ambérieu Habitat»

Ambérieu-en-Bugey (01)

- Points forts**
- Vacance faible
 - Loyers modérés
 - Rôle social avéré
 - Gestion des attributions
 - Gestion de proximité

- Points faibles**
- Non respect des règles de mise en concurrence pour certains contrats
 - Dégradation du niveau des impayés
 - Autofinancement net faible
 - Coûts de gestion anormalement élevés en lien avec l'augmentation de la masse salariale

- Irrégularités**
- Contrat de la directrice générale
 - Dépenses hors objet social

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

Précédent rapport de contrôle : 2010-043 de mars 2011
Contrôle effectué du 7 décembre 2015 au 16 Juin 2016
Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-167

OPH AMBERIEU HABITAT – 01

SOMMAIRE

Synthèse.....	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.1.1 Présentation de l'office	7
2.1.2 Environnement socio-économique.....	8
2.2 Gouvernance et management.....	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	9
2.2.2 Politique d'achat et respect des règles de la commande publique.....	11
2.3 Conclusion.....	12
3. Patrimoine.....	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
3.1.1 Description et localisation du parc.....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers.....	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives.....	14
3.3 Conclusion.....	15
4. Politique sociale et gestion locative.....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15
4.2 Accès au logement	15
4.2.1 Connaissance de la demande.....	15
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	16
4.2.3 Gestion des attributions	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	17
4.4 Traitement des créances locatives impayées	18

4.4.1	L'accompagnement social.....	18
4.4.2	Les impayés.....	19
4.5	Conclusion.....	19
5.	Stratégie patrimoniale	20
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	20
5.2	Évolution du patrimoine	20
5.2.1	Offre nouvelle	20
5.2.2	Réhabilitations et gros entretien.....	21
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	21
5.3.1	Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	21
5.3.2	Analyse d'opérations.....	22
5.4	Maintenance du parc	22
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	22
5.6	Conclusion.....	22
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	23
6.1	Tenue de la comptabilité.....	23
6.1.1	L'organisation du pôle comptabilité.....	23
6.1.2	La comptabilité.....	23
6.1.3	Le commissariat aux comptes	24
6.1.4	Dépenses spécifiques.....	24
6.2	Analyse financière	25
6.2.1	La formation des résultats	25
6.2.2	La formation de l'autofinancement net.....	28
6.2.3	La structure financière	30
6.3	Éléments prévisionnels.....	32
6.4	Conclusion.....	33
7.	Annexes	34
7.1	Sigles utilisés	34

SYNTHESE

L'Office public de l'habitat Ambérieu Habitat compte, 924 logements familiaux, situés à 97 % dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey qui connaît une forte demande en logements compte tenu de l'influence de la métropole lyonnaise. Son patrimoine, très majoritairement collectif, est vieillissant en dépit des efforts de réhabilitation réalisés au cours des dernières années. Un projet de fusion-absorption avec l'OPH de l'Ain Dynacité, totalisant près de 25 000 logements et qui en possède 150 sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey, est prévu pour le 1^{er} janvier 2017.

Si la gouvernance de l'office ne pose pas de problème de régularité, le contrat de droit privé en vertu duquel la directrice générale a été engagée en 2013 ne respecte pas les dispositions applicables aux DG d'OPH. De même, si le règlement interne en matière de commande publique a bien été mis en place, certains prestataires extérieurs ont été choisis en l'absence de mise en concurrence préalable.

Ambérieu Habitat remplit bien son rôle social. L'accessibilité de ses logements est satisfaisante compte tenu du niveau des loyers pratiqués dont la couverture par l'APL est optimisée. Les familles confrontées à des difficultés particulières bénéficient d'un accompagnement adapté. En revanche, l'office peut encore améliorer les provisions de charges sur certains groupes. La dernière enquête de satisfaction et la visite de patrimoine montrent une qualité de service satisfaisante. Pour autant, en dépit du suivi qu'il effectue, l'office est confronté à la dégradation des créances locatives impayées. La gestion des attributions est correctement réalisée.

La stratégie patrimoniale de l'office sur la période 2010-2018 priorise les questions de sécurité et l'amélioration énergétique des bâtiments puis l'amélioration de la qualité de service avec un accent sur l'adaptation des logements et la lutte contre la vétusté. Les investissements correspondants de l'ordre de 1 M€ par an sont inférieurs à l'objectif du PSP de 15 M€ sur 10 ans. Plus de la moitié du parc a cependant été rénové thermiquement, les ascenseurs ont été mis aux normes, de même que l'électricité et la qualité de service a été améliorée. Le développement d'une offre nouvelle de 10 logements par an en moyenne est inférieur à l'objectif de la Cus de 15 à 20 logements. Même si l'effort en exploitation est réduit, l'effort global sur le bâti (investissement inclus) est correct. Les contrats d'entretien font l'objet d'un suivi rigoureux et l'office a réalisé l'ensemble des diagnostics réglementaires.

Le passage en comptabilité commerciale, intervenu à compter de l'exercice 2012, a été mis à profit pour assainir la tenue de sa comptabilité, qui comportait de nombreuses et importantes erreurs. L'office a des coûts de gestion élevés, qui sont essentiellement imputables à l'importance de sa masse salariale et dont la progression est mal maîtrisée. La hausse constatée en 2014 (+5,4 %) s'explique en partie par les effets, en année pleine, du détachement non justifié de 5 fonctionnaires sur des contrats de droit privé assortis de hausses significatives de leurs émoluments. En outre, l'office a procédé, en 2014, à des dépenses hors objet social, en sponsorisant des manifestations, soit directement, soit par le biais d'une subvention versée à la commune, sans lien avec son activité. En dépit de l'amélioration significative observée en fin de période, notamment grâce aux effets positifs induits par le réaménagement de la dette, le ratio moyen d'autofinancement net constaté sur les trois derniers exercices reste très inférieur au ratio d'alerte défini à l'article R.* 423-1-4 du CCH.

Après deux exercices 2012 et 2013, marqués par une situation de trésorerie tendue, le bilan de l'office s'est rétabli en 2014, grâce notamment aux produits de cession enregistrés en 2013 (1,3 M€) et en 2014 (1,7 M€). Au 31 décembre 2014, le FRNG et la trésorerie ont retrouvé un niveau

satisfaisant (4,8 mois de dépenses). Si la situation se rétablit peu à peu, elle est encore fragile, le financement des investissements futurs étant étroitement tributaire du volume des cessions réalisables à l'avenir.

La visibilité de l'office est d'autant plus faible que la prévisionnelle financière dont il dispose n'est pas fiable, en l'absence d'identification des hypothèses sur lesquelles elle a été bâtie et compte tenu du coup d'arrêt porté aux investissements à compter de 2016 - 2017. La fusion attendue avec l'OPH de l'Ain conduira, selon toute vraisemblance, à un ajustement de ces prévisions et devrait permettre de conforter la dynamique de redressement à l'œuvre.

Le Directeur Général,


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Agence nationale de contrôle du logement social exerce le contrôle de l'organisme Ambérieu Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH): « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : 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 (...)* ».

Le dernier contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (rapport définitif n° 2010-043 de mars 2011), établi conjointement avec la Trésorerie de l'Ain, avait révélé d'importants dysfonctionnements, déjà mentionnés antérieurement, dans les domaines de la gouvernance, de la gestion sociale, patrimoniale, comptable et financière. Ce constat s'était traduit notamment par des conditions de rémunération irrégulières du directeur général, une politique d'attribution contestable des logements neufs, des dépassements de loyers plafonds, des procédures irrégulières de recouvrement des impayés, des opérations financièrement déséquilibrées, l'inadaptation d'un projet de construction très ambitieux aux capacités de l'office, l'absence des diagnostics techniques de performance énergétique et d'exposition au plomb, ainsi que d'importantes irrégularités comptables. Les conclusions du dernier rapport de contrôle ont été présentées au conseil d'administration (CA) de l'office lors de sa séance du 27 mai 2011.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Présentation de l'office

L'office public de l'habitat (OPH) d'Ambérieu Habitat possède au 31 décembre 2015, 924 logements qui sont presque tous exclusivement situés dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey¹. Il compte 20 salariés fin 2015 et son chiffre d'affaires était de 3,9 M€ fin 2014. Un processus de fusion-absorption avec l'OPH de l'Ain, Dynacité, était en cours au moment du contrôle. Dynacité, principal bailleur de l'Ain, est implanté dans quatre départements² avec cependant les 3/4 de son patrimoine dans l'Ain. Fin 2014, il possède 23 579 logements familiaux et 1200 équivalents logements en résidences spécialisées, son effectif est de 624 salariés et son chiffres d'affaires de 105 M€.

¹ 17 dans la commune de Bettant et 7 dans celle de Douvres

² Ain, Rhône, Isère et Saône et Loire

2.1.2 Environnement socio-économique

La commune d'Ambérieu-en-Bugey comptait 14 233 habitants au recensement Insee 2012. La commune a bénéficié d'une croissance démographique annuelle moyenne soutenue de 2,3 % entre 2007 et 2012 contre 1,3 % dans l'Ain³.

L'influence de la métropole lyonnaise entraîne une forte demande en logements au niveau du département de l'Ain et notamment sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey. Le bassin de vie de la commune se situe en effet à proximité de la Côtière⁴ dans la proche banlieue de Lyon, et sur le territoire de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain (33 communes dont Ambérieu-en-Bugey) dont le PLH a été arrêté en septembre 2012.

Selon l'Observatoire de la demande locative sociale dans l'Ain, plus de 12 500 demandes de logements étaient en instance au 31 décembre 2015 avec une ancienneté moyenne de 11 mois. 38,7 % des demandeurs sont des locataires HLM et 21 %, des locataires du parc privé (le solde constituant les situations d'hébergement). Les logements les plus demandés sont des T2 ou T3.

Le Département est délégataire des aides à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2006. Depuis le 13 janvier 2012, il signe avec chaque bailleur social du département qui sollicite des aides à la pierre des contrats territoriaux destinés à faire progresser la gestion sociale de proximité.

Selon l'observatoire des loyers Clameur⁵, le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, est de 8,1 € par m² de surface habitable à Ambérieu-en-Bugey. Il est supérieur au loyer maximal de zone des logements conventionnés en Plus⁶ (5,14 € par m² de surface utile en zone 3⁷), mais du même ordre que le loyer PLS⁸ (8,31 € en zone B2⁹). Le marché de l'immobilier est relativement tendu, compte tenu de la proximité de la métropole lyonnaise, même si le parc de l'office est en totalité situé en zone 3 de loyer (cf. 3.1.1)¹⁰.

³ Selon l'INSEE En 2012, la part des ouvriers et employés est prépondérante (34,3 %) devant les retraités (25,6 %), les professions intermédiaires (15,6 %) ou les cadres (6,4 %)

⁴ Petite région naturelle située au sud-ouest du département de l'Ain qui s'articule autour de trois principales villes : Miribel, Montluel et Meximieux

⁵ Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

⁶ Prêt locatif à usage social

⁷ 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.

⁸ Prêt locatif social

⁹ Pour les financements en PLS, la commune d'Ambérieu-en-Bugey est passée de la zone C à la zone B2 depuis le 1^{er} janvier 2015

¹⁰ Au cas d'espèce, compte tenu des caractéristiques globales des logements étudiés dans le département et de la différence de prix relevé, les loyers rapportés aux surfaces utiles peuvent être rapprochés de ceux rapportés aux surfaces habitables. En toute rigueur, cependant, la surface utile correspond à la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes qui sont réservées à l'usage exclusif de l'occupant et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m, en vertu de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application des articles R. 331-10 et R. 353-12 du CCH. Ces surfaces annexes comprennent les caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs, celliers, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas, et terrasses dans la limite de 9 m². En revanche, les places de stationnement et garages ne sont pas inclus dans ces surfaces.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 *Le conseil d'administration*

Le conseil d'administration (CA) a été renouvelé suite aux élections municipales de mars 2014. Il s'est réuni pour la première fois le 14 mai 2014 afin d'élire les Président et Vice-Président, installer le bureau et composer les différentes commissions internes : commission d'attribution des logements (Cal), commission d'appel d'offres (Cao), conseil de concertation locative (CCL). Le nouveau CA est présidé par M. Michel Chabot, conseiller municipal, qui a succédé à M. Serge Cossard. Il comprend 17 membres : 9 représentent la collectivité territoriale dont 6 élus et 3 personnes qualifiées, 3 représentent les locataires, 1 la caisse d'allocations familiales, 1 l'Udaf, 1 le collecteur d'Action Logement (Amallia), 1 les organisations syndicales et 1 une association d'insertion.

Sur la période 2010-2014 le CA s'est réuni sept fois par an en moyenne. Le taux de présence moyen des administrateurs s'est élevé à 65 %, ce qui est loin d'être optimal. En particulier, le représentant de l'association d'insertion a été absent seize séances consécutives durant cette même période, il a cependant été présent lors des trois premiers CA de 2015.

2.2.1.2 *Le projet de fusion-absorption*

Sur préconisation des services de l'Etat, un projet de fusion-absorption avec Dynacité¹¹ qui possède 150 logements dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey était en cours au moment du contrôle. Ce projet a été validé par le CA du 18 février 2016, après information et consultation du comité d'entreprise de Dynacité et des instances représentatives du personnel d'Ambérieu Habitat le 18 janvier 2016. La mise en œuvre opérationnelle de cette fusion-absorption est prévue au 1^{er} janvier 2017. Dans cette perspective, la direction des ressources humaines de Dynacité a reçu individuellement les salariés d'Ambérieu Habitat pour évoquer leur intégration dans la nouvelle structure.

2.2.1.3 *Situation de la directrice générale*

Mme Marie-Claude Montrade assure la fonction de directrice générale de l'office (DG) depuis le 1^{er} décembre 2013, date à laquelle elle a succédé à M. Thierry Besançon. Une réunion du personnel a eu lieu le 21 octobre 2013 pour présenter la nouvelle DG.

L'office avait engagé sa directrice générale sur la base d'un contrat de travail comportant des dispositions de droit privé, en méconnaissance des dispositions de droit public applicables aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat telles que prévues par le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009.

Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, dont les directeurs généraux ont la qualité d'agents publics en vertu d'une jurisprudence constante (cf. notamment CE, 14 juin 2004, Leplatre c/Opac de Dreux, n° 250695). Le contrat d'un DG d'OPH est obligatoirement un contrat de droit public régi par les dispositions générales de droit public issues du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

Or, le contrat de travail conclu le 21 octobre 2013 entre l'OPH d'Ambérieu-en-Bugey et Mme Marie-Claude Montrade contenait des dispositions assimilables à un contrat de droit privé. Les sept articles

¹¹ Anciennement OPAC de l'Ain

de ce contrat rassemblaient de nombreuses dispositions de droit privé issues du code du travail¹². Si certaines dispositions¹³ provenaient de règles applicables aux personnels des offices issues du décret n°2011-636 du 8 juin 2011, aucune d'entre elles ne s'appliquait au DG. En outre, l'article 4 qui prévoyait que « *le Directeur Général est expressément exclu des dispositions légales et réglementaires concernant la durée du travail* », dérogeait à l'ordre public ; les parties ne sont en aucun cas habilitées à déroger par voie contractuelle à des dispositions réglementaires. Seuls quelques paragraphes contenus dans les articles 3 « *Rémunération et accessoires, droits sociaux* » et 6 « *Cessation de fonctions* », qui font référence au code de la construction et de l'habitation, étaient corrects.

Une demande de régularisation du contrat avait été formulée auprès du conseil d'administration lors de sa séance en date du 6 avril 2016, mais celle-ci n'a pas prospéré faute, ce jour-là, de majorité. Une nouvelle délibération a été mise à l'ordre du jour de la séance du 29 juin 2016. Cette seconde délibération a permis à l'office d'aboutir à la refonte en profondeur du contrat de la directrice générale. Celui-ci a désormais été établi conformément au décret précité. Sa rédaction n'appelle plus d'observation de la part de l'Agence.

2.2.1.4 L'organisation interne

Un nouvel organigramme présenté aux représentants du personnel et validé par le CA de mars 2015, organise l'office autour de quatre pôles directement rattachés à la direction générale : le pôle commercial qui assure la gestion locative, le pôle patrimoine en charge du développement et de la centralisation des marchés, le pôle technique qui assure la maintenance et les états des lieux, et le pôle comptabilité. Un responsable du contentieux et de l'accompagnement social en vue de la prévention des impayés, également rattaché à la direction générale, vient en complément de cette organisation. L'office bénéficie aussi de prestations d'une conseillère en économie sociale et familiale salariée de Dynacité (cf. § 4.4.1).

Fin 2014, l'office compte vingt-trois salariés (8 cadres, 8 techniciens ou agents de maîtrise, 7 employés ou ouvriers) représentant 21,65 ETP¹⁴. Le ratio d'emplois pour 1000 logements, s'établit à 23,87, soit un niveau supérieur à la médiane des offices qui est de 20,1¹⁵. Cet écart n'est pas sans impact sur les coûts de gestion de l'organisme (cf. § 6.2.1). Toutefois, l'office ne comptait plus que vingt salariés (18,69 ETP) suite au départ du directeur financier notamment qui n'a pas été remplacé, soit un ratio de 20,34 emplois pour 1000 logements fin 2015. L'office n'a pas de gardien. Trois types de statuts coexistent : 8 agents sont des fonctionnaires territoriaux, dont 4 en détachement et 12 sont salariés de droit privé.

Pour l'informatique, l'office recourt aux services d'un prestataire et utilise un même logiciel pour la majorité de ses activités, à l'exception des marchés pour lesquels il utilise une autre application. Le calcul des équilibres d'opérations est réalisé à partir d'un logiciel « maison » et le traitement de la paye est externalisé.

La convention d'utilité sociale (Cus) signée en 2011 a fait l'objet d'une évaluation par les services de l'Etat en 2013. Les objectifs sont globalement atteints en ce qui concerne le traitement des

¹² Exemple : « *Le Directeur Général consacrerait tout le temps nécessaire à la bonne exécution de ses fonctions de cadre dirigeant au sens de l'article L. 212-15-1 du Code du Travail* ».

¹³ Article 4 alinéas 7, 8, 9 du contrat notamment : « *Toutefois, en cas de maladie [...] la reprise des fonctions* ».

¹⁴ Equivalent temps plein

¹⁵ Dossier individuel de situation (DIS) 2013 établi par la fédération nationale des OPH

réclamations, l'accueil de publics prioritaires, les coûts de rénovation au logement, la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) ou les ventes. Les résultats les plus faibles concernent le nombre de ménages en impayés ou les montants dédiés aux dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien).

2.2.2 Politique d'achat et respect des règles de la commande publique

En application de la loi 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance 2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016, sont applicables aux consultations engagées à compter du 1^{er} avril 2016. Le règlement interne des achats de fournitures, de services et de travaux a été approuvé par le CA du 23 mai 2014. Il définit les procédures de passation des marchés au-dessous des seuils réglementaires. Les modalités de mise en concurrence varient en fonction des seuils suivants :

- de 0 à 15 k€ HT : pas de mise en concurrence obligatoire mais obligation de demander au moins trois devis ;
- entre 15 k€ HT et 90 k€ HT : consultation écrite avec cahier des charges, publicité dans le journal d'annonces légales et sur Internet ;
- entre 90 k€ HT et 207 k€ HT (services) ou 5,186 k€ (travaux) : publication dans le BOAMP¹⁶ et site Internet des marchés publics dématérialisés
- au-delà des seuils : procédure formalisée en conformité avec la réglementation.

Pour des montants inférieurs à 15 k€, seul le service acheteur assure le suivi de la procédure (consultation, analyse et classement des offres pour validation par la direction générale). Entre 15 k€ et 90 k€ la procédure est suivie par la directrice générale, le service achat et le service acheteur. Au-delà de 90 k€ le comité des marchés¹⁷ intervient pour la validation du choix du prestataire, sur la base de la note technique rédigée par le service acheteur et la note de prix établie par le service achat.

L'examen de ce règlement interne des achats n'appelle pas de remarques.

Entre janvier 2012 et juin 2014, l'office a eu recours à des prestataires extérieurs sans publicité et sans mise en concurrence préalables, contrairement aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

- En janvier 2012, l'office a confié une mission d'assistance à un cabinet pour l'accompagner dans le passage à la comptabilité commerciale. Cette mission a donné lieu en 2012 et 2013 à des facturations qui s'élèvent à un total de 45 275 € ;
- Deux conventions ont été conclues le 17 septembre 2012 avec le cabinet CTR¹⁸ :
 - La première, d'une durée de 36 mois, a pour objet de « *rechercher les possibilités d'optimisation des dépenses et investissements en économies d'énergie* » ;
 - La seconde a pour objet de « *rechercher des possibilités d'optimisation de l'imposition de la fiscalité locale* ».

¹⁶ Bulletin officiel d'annonces des marchés publics

¹⁷ Composition du comité des marchés : la directrice générale et deux administrateurs avec voix délibératives (collège administrateurs), la responsable du service achat et une personne qualifiée selon le marché avec voix consultatives (collège technicien)

¹⁸ Cabinet de conseil en optimisation budgétaire pour le secteur public, parapublic et de la santé qui réalise des audits en matière de charges sociales, fiscalité, achats, énergie .

Les prestations apportées par ce cabinet ont donné lieu à une facturation totale de 63 001 € pour 2013 et de 52 583 € pour 2014.

- En juillet 2013, un cabinet a été mandaté pour le recrutement d'un nouveau DG. Cette prestation, qui n'a pas abouti, a néanmoins donné lieu à une facturation de 5 854 € ;
- A partir du 5 avril 2013, l'office a décidé de faire appel à un prestataire extérieur pour une mission de « *consultant, en charge de dossiers en assistance à maîtrise d'ouvrage, gestion locative, vente HLM* ». Ce contrat a été conclu pour une durée indéterminée, moyennant une rémunération mensuelle du prestataire de 11 000 € HT. Cette prestation, qui n'a pas donné satisfaction à l'office et qui fait l'objet d'un contentieux mis en jugement auprès du tribunal de commerce de Lyon, a néanmoins occasionné une dépense totale de plus de 49 k€.

En réponse aux observations provisoires, l'office déclare appliquer rigoureusement les règles de la commande publique depuis le 14 mai 2014.

L'examen de treize autres marchés de travaux ou de services conclus entre 2010 et 2014 n'appelle pas de remarques.

2.3 CONCLUSION

Ambérieu Habitat compte 924 logements familiaux qui sont presque tous situés sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey où la demande en logement social est élevée. Un projet de fusion-absorption avec l'OPH Dynacité qui possède 150 logements sur la commune, devrait aboutir début 2017.

La directrice générale de l'office a été engagée en 2013 sur la base d'un contrat comportant des dispositions de droit privé en méconnaissance des dispositions applicables. L'office a mis fin à cette situation irrégulière en juin 2016,.

Les effectifs de l'office sont en baisse en 2015, avec notamment le départ du directeur financier qui n'a pas été remplacé. Le ratio pour 1000 logements était au-dessus de la médiane des offices, l'écart s'est donc réduit.

Si le règlement interne en matière de commande publique a bien été mis en place, certains prestataires extérieurs ont néanmoins été choisis en l'absence de mise en concurrence préalable.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de l'office est constitué de 924 logements familiaux (dont 5 non conventionnés), qui sont situés à 97 % dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey. Les logements sont principalement collectifs (94 %) et de type 3 et 4 (71 %). Tout le parc est situé en zone 3 pour les loyers. L'âge moyen pondéré est de 38 ans sur la base de l'année de construction.

La répartition par type de financement d'origine est la suivante :

Financements	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Anciens financements aidés	425	46,0 %
Prêt locatif aidé (PLA), Plus	394	42,6 %
Très social (PLAI)	24	5,2 %
Prêt locatif social (PLS)	76	0,9 %
Non conventionné	5	0,1 %
Total	924	100 %

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc : en dépit des efforts de réhabilitation réalisés (cf. § 5.2), 13,8 % du parc a une très faible performance énergétique (étiquettes E, F, G).

Classement étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWhEP/m ² .an	<50	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
% des logements	2,5 %	1,8 %	31,3 %	50,5 %	9,8 %	1,6 %	2,4 %

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) est très faible (0,1 % en 2015). Dans l'Ain, elle s'élève à 1,0 % et à 1,7 % sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes. En termes de mobilité, Ambérieu Habitat affiche un taux de 15,5 % en 2015, qui est supérieur à celui du département (13,0 %) et de la région (10,0 %) ¹⁹.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Comparaison des loyers 2014(en € au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *

	1er quartile	médiane	3ème quartile	moyenne
Ambérieu Habitat	4,1	4,7	5,7	5,2
Département de l'Ain	4,7	5,4	6,0	5,4
Région Rhône-Alpes	4,7	5,5	6,3	5,6
Références France métropole	4,7	5,4	6,3	5,6

Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Les loyers médians pratiqués par l'office sont sensiblement inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département ou de la région. Cette situation est directement corrélée à l'importance de la part des anciens financements et à l'âge du parc.

¹⁹ Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015

Les augmentations moyennes des loyers de ces dernières années ont respecté les obligations légales. Les augmentations appliquées ont été différenciées, en 2012, selon la qualité du service rendu aux locataires :

Augmentation annuelle moyenne	2011	2012	2013	2014	2015
Ambérieu Habitat	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Obligation légale ²⁰	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

La couverture des loyers par les aides à la personne est satisfaisante. En 2014, la proportion de logements dont le loyer dépasse le loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) est seulement de 39 %, un taux très inférieur aux pourcentages constatés de 55 % au niveau du département et de 48 % au niveau régional²¹. Le rôle social de l'office est avéré.

En 2016, la marge théorique globale d'augmentation possible des loyers est de 3,4 %. Le contrôle du respect des plafonds de loyers a révélé un unique dépassement au 1^{er} janvier 2014 et au 1^{er} janvier 2015. L'organisme a procédé à la correction et au remboursement du locataire concerné en février 2015.

Dans le cadre de sa politique de relocation, l'office est amené à reprendre les surfaces corrigées de ses logements dont le décompte est trop ancien ou absent. Dans de nombreux cas, la surface diffère de celle connue et l'office procède à la correction requise. Dans le cadre de la prochaine Cus, l'office prévoit de passer en surface utile pour l'ensemble de son parc, ce qui sera plus satisfaisant.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Conformément à la réglementation, Ambérieu Habitat pratique le barème de régime de droit commun du SLS prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2014, 19 ménages y étaient assujettis dont 14 non réponses à l'enquête annuelle correspondante, soit 2 % des 831 logements entrant dans le champ d'application.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives a lieu en mars, à l'exception de la copropriété de Beune, qui compte 6 logements, où elle a lieu en juin. La régularisation intervient sur le quittancement du mois d'avril (ou de juillet pour les locataires de la copropriété). L'agent en charge du contentieux propose des plans d'apurement au besoin. Si l'examen des données 2014 et 2015 indique un excédent de provisionnement global de charges acceptable de l'ordre de 8 % pour les deux années, les logements de quelques groupes connaissent des excédents d'acomptes trop importants. Ainsi, en 2015, un excédent de provisionnement de charges de plus de 10 % a été constaté pour 370 logements (concernant 7 groupes). Son montant annuel a été inférieur à 100 € pour les 46 logements de la Résidence Jeunes, compris entre 100 € et 200 € pour 312 logements (trois groupes, Noblemaire, Tiret et Georges Grivet) et supérieur à 200 € pour 11 logements de deux groupes (dont le groupe en copropriété de Beune +59 %), et celui du Sirand (5 logements +36 %).

L'office est invité à limiter ces excédents d'acomptes et à ajuster au mieux ses provisions afin de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, notamment des ménages les plus démunis.

²⁰ Obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH)

²¹ Source des références : CGDD/SoeS sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 01/01/2014

3.3 CONCLUSION

Les loyers pratiqués par l'office permettent l'accueil de familles modestes et la couverture par l'aide au logement est satisfaisante. La vacance est faible. L'office est invité à ajuster les provisions de charges élevées, constatées sur certains groupes.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2012 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant. Les chiffres 2014 émanent de l'Arra²² HLM pour les niveaux agglomération, département et région.

En %		Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100% *	Bénéficiaires d'APL+AL
OPS 2012	Ambérieu Habitat	19.1 %	22.2 %	65.4 %	6.7 %	58.2 %
	Département de l'Ain	19.7 %	15.2 %	55.6 %	11.9 %	43.5 %
	Région Rhône-Alpes	18.9 %	18,2 %	59.2 %	10.1 %	56.3 %
OPS 2014	Ambérieu Habitat	21.6 %	20.5 %	70.0 %	5.0 %	56.7 %
	Département de l'Ain	21 %	14 %	55 %	13 %	nr
	Région Rhône-Alpes	19 %	17 %	58 %	10 %	nr

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

Les résultats des deux enquêtes montrent que la population logée par l'office dispose en moyenne de ressources sensiblement inférieures à celles des autres bailleurs HLM du département, de la région Rhône-Alpes. La vocation sociale de l'organisme est ainsi confirmée.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

En novembre 2013, tous les bailleurs sociaux du département ont signé avec les services de l'Etat locaux la charte de mise en œuvre de la demande de logement social dans l'Ain. Ce document engage les services enregistreurs à respecter les pratiques d'enregistrement et de mises à jour des demandes (qualité de la saisie, prise en compte sans délai des mises à jour et des radiations, etc.). Les trois agents du pôle commercial de l'office accueillent les demandeurs de logements, procèdent à l'enregistrement des demandes, les orientent, le cas échéant, vers le point d'accueil solidarité du Département où une assistante sociale peut leur apporter ponctuellement une aide pour renseigner l'imprimé CERFA. Le fichier national d'enregistrement (SNE) de la demande, auquel tous les bailleurs ont accès, permet à Ambérieu Habitat de connaître toutes les demandes sur la commune effectuées auprès d'autres bailleurs sociaux. Les agents utilisent un même logiciel pour l'ensemble du volet gestion locative (enregistrement de la demande, saisie des réclamations, techniques ou de conflits de voisinage, quittancement, etc).

Fin 2015, Ambérieu Habitat enregistrait 357 demandes de logements en attente dont 284 demandes nouvelles et aucune au titre des mutations internes. Plus de 70 % des nouveaux

²² Arra HLM: Association régionale Rhône-Alpes des organismes HLM

demandeurs disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds. La part des personnes isolées était prépondérante (presque 40%) devant celle des familles avec 1 ou 2 enfants (26 %), suivies par celle des familles monoparentales (19 %). Les personnes de moins de 30 ans représentent 36 % des demandeurs.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Ambérieu Habitat est signataire du 4^{ème} plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de l'Ain. Ce plan comporte 3 niveaux de réponse à la demande de logement : le droit de réservation préfectoral, l'accord collectif départemental (aux termes duquel les bailleurs de l'Ain se sont engagés à reloger 100 ménages en grande difficulté, dont 2 pour Ambérieu Habitat) et le droit au logement opposable pour les situations restées sans réponses. Le public visé dispose généralement de ressources inférieures à 40 % du plafond HLM Plus et peut se trouver dans des situations d'urgence sociale (menace d'expulsion, logement insalubre ou indigne, absence de logement ou en hébergement précaire ou temporaire, sortie de centre psychothérapeutique, victime de violences, situation de précarité pour les jeunes, réfugié).

La convention de réservation conclue par Ambérieu Habitat en septembre 2012 en application du décret du 15 février 2011 formalise les dispositions arrêtées dans le PDALPD. Ainsi, la part de logements réservés (relevant du label prioritaire), dont les attributions sont soumises au droit de réservation préfectoral, est fixée à 215 logements pour l'office. Ce nombre est actualisé chaque année en ajoutant un quart des logements de chaque nouvelle opération, dont 40 % sont transférés à Action Logement en secteur Anru.

En matière d'insertion ou d'hébergement temporaire, Ambérieu Habitat est partenaire depuis 2005 d'une l'association qui assure une mission d'accompagnement social auprès de ménages en difficulté. A ce titre, l'association dispose d'un contingent d'une vingtaine de logements répartis sur l'ensemble du patrimoine.

Par ailleurs, le partenariat conclu avec les autres bailleurs sociaux locaux s'est traduit par la signature en 2014 d'une charte de prévention des expulsions et d'une charte pour l'accès au logement autonome.

4.2.3 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la Cal en vigueur a été adopté par le CA le 18 juin 2014. Il a été actualisé lors du CA du 3 février 2016 pour prendre en compte les dernières modifications liées à la loi Alur. Lors de ce CA, ont été également validées les orientations de la politique d'attributions d'Ambérieu Habitat.

La commission d'attributions des logements (Cal) se réunit 1 à 2 fois par mois. Elle est composée de sept membres, le CA du 18 mars 2015 ayant décidé de nommer deux représentants des locataires à la Cal en méconnaissance de l'article R.441-9 du CCH qui n'en prévoit qu'un. L'office doit mettre fin à cette irrégularité.

La présélection des demandes est réalisée par les chargées de clientèle du pôle commercial selon les critères suivants : type de logement demandé, montant du loyer maximum souhaité, ancienneté de la demande, urgence mentionnée. La liste de demandeurs pour chaque logement vacant est établie par requête informatique. Les dossiers sont classés par numéro de demande. Lors de toute nouvelle Cal, avant l'examen des nouveaux dossiers, il est fait état de l'avancement des attributions

précédentes. Pour chaque logement est effectué un examen individuel du demandeur afin de comparer les candidatures et de les hiérarchiser. Pour chaque logement libéré, on compte entre 5 et 10 candidats. Le cas échéant, chaque départ est signalé au réservataire concerné (collecteur d'Action Logement Amallia ou la préfecture) qui doit proposer au moins trois candidats. A défaut de candidat dans un délai d'un mois après le signalement, l'office dispose de l'attribution de ce logement jusqu'au départ du locataire en place. La directrice générale, qui participe à l'ensemble des Cal, est garante du respect des règles de transparence pour l'examen des candidatures.

Dans les faits (bilans des Cal), les logements réservés aux ménages en difficultés, dits dossiers « Label prioritaire », sont très souvent restitués à Ambérieu Habitat pour absence de candidat ou refus du candidat²⁴. Quand les ressources des candidats s'avèrent insuffisantes au regard du loyer, l'office saisit l'association partenaire qui établit un bail glissant au profit du demandeur.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées entre 2011 et 2014 :

	2011	2012	2013	2014	moyenne/an
Nombre de Cal	23	19	20	18	20
Nombre de candidats	1 055	1 131	1 267	1 411	1 216
Nombre d'attributions	173	173	139	146	158
Demandes de mutations internes	213	136	75	72	124
Taux de mutations internes	18,5 %	10,4 %	14,4 %	15,8 %	14,7 %

L'analyse exhaustive des 484 attributions réalisées sur la période 2013-2015 fait apparaître un niveau de ressources qui se situe en moyenne à 25 % des plafonds (Plus). 86 % des attributaires disposent de ressources inférieures à 60 % de plafonds Plus. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté. Le taux de mutations internes est relativement proche de l'objectif de la Cus (15 % à 20 %).

Une dérogation aux plafonds de ressources en date de juin 2011 a été accordée à l'office par arrêté préfectoral. Elle autorise un dépassement de 30 % des plafonds réglementaires en zone urbaine sensible, dans les immeubles occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL²⁵ ou dans ceux d'au moins 10 logements en cas de vacance supérieure à trois mois supérieure à 20 %.

L'examen d'une trentaine de dossiers de locataires entrés en 2015 dans le nouveau programme « Gaia » du parc d'Ambérieu Habitat, n'appelle pas de remarques (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail postérieure au passage en Cal, diagnostics de performance énergétique annexés aux baux, etc).

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le plan de concertation locative a été adopté en 2001. Le conseil de concertation locative se réunit deux à trois fois par an.

La dernière enquête de satisfaction des locataires a été réalisée du 3 au 8 mars 2014 auprès de 222 locataires d'Ambérieu Habitat. La satisfaction globale est de 89,7 %. Les progrès sont particulièrement significatifs en ce qui concerne l'accueil et le contact avec l'organisme (+ 11

²⁴Ainsi en 2012, au titre du public prioritaire, 10 logements sur 28 ont été restitués à l'office; 14 sur 32 en 2013 ; 6 sur 30 en 2014.

²⁵ Aide personnalisée au logement

points), ainsi que les charges (+ 22 points). La satisfaction à l'égard des équipements extérieurs est également en progression de 10 points (interphone, éclairage des parties communes, fonctionnement de l'ascenseur, des portes de garage). L'indicateur de vie dans le quartier (ambiance générale avec le voisinage, tranquillité dans la résidence, dans le quartier, fréquence du ramassage des ordures) est le seul indicateur à la baisse depuis la précédente enquête de 2009 (- 10 points).

L'agent « cadre de vie » du pôle commercial assure à mi-temps la médiation des conflits de voisinage et, au titre de sa fonction de coordination CSPS²⁶, le suivi et le contrôle des travaux de maintenance courante diligentés par le pôle technique ou de réhabilitation inscrits au plan stratégique de patrimoine.

La régie « propreté », encadrée par l'agent « cadre de vie » et placée sous l'autorité de la responsable du pôle commercial, est composée de 5 agents qui ont en charge le nettoyage et l'entretien des parties communes des immeubles ainsi que l'évacuation des ordures ménagères. La continuité du service est assurée ponctuellement par du personnel d'une association d'insertion dans le cadre d'un marché à bons de commande.

L'office a défini une politique en matière d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite. Une procédure d'intervention a été établie en lien avec une association

Un budget de 50 k€ a été alloué en 2010 pour l'aménagement et les accès de 3 ou 4 logements. Il a été reconduit sur la période 2012-2015 en fonction des besoins identifiés (cf. § 5.2.2). L'office a également formalisé un partenariat au titre du dispositif Adalogis 01 (pour les personnes en recherche d'un logement adapté). Un certain nombre de logements ont déjà bénéficié de travaux d'adaptation, essentiellement la transformation de baignoire en douche et une trentaine de logements issus des programmes les plus récents sont adaptables. Entre également dans cette thématique de la qualité du service rendu, la réfection des logements pour lutter contre la vétusté des équipements.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

La charte de prévention des expulsions signée le 11 avril 2014 par l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Ain, renforce la coordination départementale des actions de prévention en organisant le traitement des impayés en amont de la CCAPEX²⁷. Elle distingue trois stades dans le traitement des impayés de loyers, au cours desquels la recherche d'une solution amiable est toujours privilégiée :

- le traitement de l'impayé, en interne, par le bailleur : pendant une période pouvant aller jusqu'à six mois ;
- le traitement partenarial de l'impayé avec le CCAS : en cas d'impayé de loyer persistant ;
- l'intervention de la CCAPEX : en dernier recours, pour éviter l'exécution de la menace d'expulsion.

4.4.1 L'accompagnement social

L'accompagnement social des locataires est effectué au siège de l'office par la responsable du service « contentieux/accompagnement social ». Elle bénéficie de l'appui d'une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) à raison de quatre jours par mois, en vertu d'une convention de prestation de service conclue le 4 juin 2012 avec Dynacité. Sa mission consiste à mettre en œuvre l'ensemble des procédures amiables et contentieuses visant au recouvrement des loyers et à accompagner les clients dans l'ensemble des dispositifs de droit commun. Le suivi mis en place

²⁶ Coordination sécurité et prévention de la santé

²⁷ Commission de coordination des actions de prévention des expulsions

(procédures de relance, plans d’apurement, visites à domicile, etc.) apparaît correctement réalisé et n’appelle pas d’observation particulière.

4.4.2 Les impayés

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	4 281	4 246	4 375	4 483	4 524
Créances locataires (c/411)	128	200	223	210	221
+ Créances douteuses (c/416) - recouvrements sur ANV	352	352	440	480	430
+ Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	19	25	36	78	127
= Total des créances locataires	499	577	699	767	778
Impayés / quittancement Ambérieu Habitat	11,7 %	13,6 %	16,0 %	17,1 %	17,3 %
Impayés / quittancement médiane ²⁸	12,9 %	12,9 %	12,9 %	13,4 %	nc

Les créances locatives impayées ont fortement augmenté, en partie sous l’effet de l’admission en non-valeur de créances douteuses anciennes. Leur évolution en fin de période doit inciter l’office à renforcer les moyens mis en œuvre dans le recouvrement des impayés.

Au 31 décembre 2014, le stock d’impayés rapporté au quittancement (terme échu de décembre inclus) s’élève à 17,3 %. Ce taux est nettement supérieur à la médiane nationale qui ressort à 13,4 % en 2013. L’évolution des créances locataires sur la période étudiée (+ 2,5 points du quittancement annuel), est nettement plus rapide que celle de la médiane (+ 1,0 point) et s’explique en partie par l’admission en non-valeur de créances douteuses anciennes.

A la même date, le volume des créances sur locataires partis représente 61 % du stock total d’impayés et le quart des dossiers. La créance la plus importante atteint 19,6 k€. Concernant les locataires présents, la créance la plus importante s’élève à 17,0 k€.

Les mesures d’accompagnement social mises en œuvre par l’office n’ont pas permis de contenir la progression des impayés de loyers jusqu’en 2014. Certes, le nombre de locataires en situation d’impayé est passé de 305 en 2014 à 263 fin 2015, mais, cette amélioration est principalement imputable à la hausse très importante de dossiers admis en non-valeur en fin d’année (62 en 2015, contre 41 en 2014). L’office, qui déclare partager cette analyse, précise qu’il s’attache à renforcer l’action du pôle contentieux et accompagnement social, notamment sur les locataires partis.

4.5 CONCLUSION

Ambérieu Habitat remplit bien son rôle social : ses logements sont accessibles aux ménages les plus modestes et les familles confrontées à des difficultés particulières bénéficient d’un accompagnement adapté. La dernière enquête de satisfaction et la visite de patrimoine montrent une qualité de service satisfaisante. Malgré un suivi correctement effectué, l’office est confronté à une situation qui se dégrade en matière d’impayés. La gestion des attributions est correctement réalisée.

²⁸ Médiane des OPH de province en 2010 ; médiane des OPH et SA dont le parc est inférieur à 3 000 logements à partir de 2011.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté en CA du 28 janvier 2010 a été réalisé à partir d'une analyse de la qualité, l'attractivité et le positionnement du parc de l'office par rapport aux marchés locaux de l'habitat. Le patrimoine de l'office a été réparti selon 4 familles : les deux premières proposent une qualité du service rendue considérée comme bonne ou très bonne (58 % du parc), par opposition avec la troisième (41 %) et la dernière (1 %) où la qualité est considérée respectivement comme moyenne et faible. Les 10 logements les plus mal cotés correspondent à des maisons de village anciennes qui n'ont jamais été réhabilitées.

Le PSP a été établi sur la période 2009-2018 et actualisé en 2014. Ses orientations stratégiques sont déclinées au travers des axes suivants :

- L'entretien et l'amélioration du patrimoine existant avec une priorité donnée à la sécurité et à l'amélioration thermique des bâtiments. Le budget prévisionnel global est de 15,0 M€ sur les 10 ans du PSP ; sur ce montant global, 6,0 M€ sont destinés au gros entretien, 2,3 M€ au remplacement de composants (hors amélioration énergétique), 1,3 M€ à l'amélioration énergétique et 5,0 M€ aux autres réhabilitations. L'office a pour objectif de faire passer d'ici à 2020 ses logements les plus énergivores des classes, E, F et G à la classe C.
- L'adaptation et l'amélioration de la qualité de service : Le PSP prévoit à cet effet un budget spécifique de 400 k€ par an jusqu'en 2014, puis 200 k€ en 2015 et 2016, et 100 k€ jusqu'en 2018.
- Un développement de l'offre de 15 à 20 logements par an, en petits collectifs ou en individuel intermédiaire dans le secteur de la Plaine de l'Ain dans l'objectif de favoriser la mixité sociale.
- La vente de 1 à 5 logements par an.

Par ailleurs, au-delà de l'échéance du PSP, il est prévu la démolition-reconstruction des 32 logements du groupe « la Maladière ».

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Entre 2011 et 2015, 51 logements ont été mis en location, soit en moyenne 10 par an. Ce résultat est un peu inférieur à l'objectif de la Cus qui est de 15 à 20 par an, mais cette situation est entièrement imputable à l'absence de livraison de nouveaux logements dans les premières années du PSP.

En termes de financement, l'office a obtenu pour la période 2011-2015 l'agrément de 70 logements, dont 54 % en financements Plus, 27 % en PLAI et 19 % de PLS²⁹. Le tableau ci-après donne une vision synthétique de l'évolution du parc d'Ambérieu Habitat depuis 2010.

²⁹ Pour l'année 2016, 8 logements supplémentaires sont programmés.

	Parc au 1er janvier	Construction	Dont VEFA	Acquisition	Vente	Transformation d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	889	0		0	4	3	882	-0,8 %
2012	882	0		0	1	0	881	-0,1 %
2013	881	10	10	0	2	0	889	0,9 %
2014	889	22	22	0	4	0	907	2,0 %
2015	907	18	18	1	2	0	924	1,9 %
Total		50	50	1	13	3		0,9 %

5.2.2 Réhabilitations et gros entretien

En matière de travaux de réhabilitations ou de gros entretien, le bilan des réalisations est en deçà de l'objectif initial estimé à 1,5 M€ annuels. Les opérations de réhabilitation et de gros entretien sont essentiellement suivies par les techniciens du pôle Maintenance. Un appui peut être apporté si besoin par la responsable du pôle Développement. Tous les besoins techniques inscrits dans le PSP sont recensés dans un fichier Excel qui fait l'objet d'un suivi régulier. En parallèle un bilan des investissements inscrits au PSP réalisés pour la période 2010-2014 indique que près de 5 M€ soit 1 M€ en moyenne par an³⁰, ont été investis sur la période dont 3,3 M€ jusqu'en 2012. Ainsi, plus de la moitié du parc a été rénové thermiquement³¹. Les ascenseurs ont été mis aux normes³², de même que l'électricité³³ et la qualité de service a été améliorée (peinture, des parties communes, interphonie, remplacement de boîtes à lettre, mise aux normes handicapés)³⁴. Ces rénovations se sont poursuivies en 2013 et 2014, pour un total de 1,5 M€. En 2015, 600 k€ étaient inscrits au PSP actualisé et 3,2 M€ de travaux sont encore programmés de 2016 à 2018 et au-delà.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le pôle en charge du patrimoine et du développement, comprend 3 agents, dont la responsable qui assure également la fonction de chargée d'opération. Une salariée est en charge de la politique d'achat. Le troisième assure la partie technique des marchés (rédaction des CCTP en lien avec le pôle technique). Toutes les opérations sont réalisées en Vefa³⁵.

L'office possède quelques réserves foncières qui lui procurent des perspectives de développement d'une cinquantaine de logements sur les 8 prochaines années, dans le cadre d'une concession d'aménagement du terrain « Sous la Chaume », et d'une trentaine de villas à plus long terme sur la réserve de 2 ha à « Rougetant ».

Pour la production de logements neufs qui correspond exclusivement à des acquisition en Vefa, la responsable procède aux études de faisabilité et aux équilibres d'opérations au moyen d'un logiciel maison qu'elle a mis en place à son arrivée et qu'elle actualise conformément à la note technique du

³⁰ Objectif du PSP : 15 M€ en 10 ans

³¹ Remplacement de chaudières, isolation de façades, travaux dans les chaufferies, remplacement de fenêtres

³² Sainville Sarrail 10-12-14-16, Tiret A et C, La Croze 26,30 J. Monnet

³³ Noblemaire A-B-C-D, La Maladière 14/16/18/20, Prémonin

³⁴ Budgets alloués pour les travaux d'adaptation des logements aux PMR : 2012 20 k€ ; 2013 : 23 k€ ; 2014 : 62 k€ ; 2015 : 63 k€

³⁵ Vente en l'état futur d'achèvement

ministère du logement du 28 décembre 2011 et mise à jour le 15 avril 2014. Les opérations sont décidées par le bureau et approuvées en CA, puis par le Conseil Départemental qui délivre les agréments et par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui octroie les prêts.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les 3 opérations acquises en Vefa et clôturées entre 2011 et 2015, Orion (10 logements), Les Sporades (22 logements) et Gaïa (18 logements) totalisent 50 logements familiaux. Leur prix de revient prévisionnel correspond au prix d'achat auprès du promoteur. La quotité moyenne de fonds propres est de 19 % du prix de revient TTC. Le prix de revient est comparable à ce qui est généralement constaté chez les autres bailleurs.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Le pôle technique comprend 3 agents. Il a en charge l'élaboration du plan de maintenance et d'entretien, l'organisation de la concertation avec les locataires, le suivi et la coordination des travaux d'entretien courant et ceux inscrits au PSP, ainsi que le suivi du dispositif de veille sécurité et des visites de contrôle. Sont également réalisés au sein du pôle, les états des lieux entrants et sortants, la mise au point et le suivi des contrats d'entretien.

Les contrats d'entretien courant (nettoyage, espaces verts, réfection de logement avant relocation) font l'objet de marchés à bons de commande. Les contrats d'exploitation des installations de chauffage (chaudières individuelles, VMC, robinetterie) et la maintenance des ascenseurs sont conclus pour une durée de cinq ans. L'ensemble de ces contrats fait l'objet d'un suivi rigoureux et d'une mise en concurrence réglementaire.

Tous les diagnostics amiante (DTA, DAPP) et plomb ont été réalisés.

Très élevé en début de période (839 € par logement en 2010), en raison de l'importance des travaux de mise à niveau du parc conduits jusqu'en 2012 (cf. § 5.2.2), l'effort de maintenance de l'office s'est fortement infléchi depuis lors. Il s'élève à 441 € par logement en 2014 (médiane 2013 : 610 €). Même si l'effort en exploitation est réduit, l'effort global sur le bâti (investissement inclus) est correct.

La visite de patrimoine, effectuée sur environ 50 % du patrimoine, a mis en évidence un parc vieillissant où les parties communes et les espaces verts sont toutefois très bien entretenus. L'office doit cependant mieux gérer la problématique des encombrants dans les caves (Noblemaire, Les Peyrouses).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'office délibère chaque année sur sa politique de vente. Les ventes sont assurées par le pôle commercial.

Sur la période de 2011-2015, 8 logements ont été vendus dont 7 aux occupants. Quoique faible, ce rythme de cession est conforme à l'objectif arrêté dans le PSP de 1 à 5 ventes par an (cf. § 5.1). Le prix de vente s'établit en moyenne à 110 k€.

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de l'office repose sur plusieurs axes : l'entretien et l'amélioration du patrimoine existant en priorisant la sécurité et l'amélioration thermique des bâtiments, la qualité de service avec un accent sur l'adaptation des logements et la lutte contre la vétusté. Les

investissements correspondants de l'ordre de 1 M€ par an sont inférieurs à l'objectif du PSP de 15 M€ sur 10 ans. Plus de la moitié du parc a cependant été rénové thermiquement, les ascenseurs ont été mis aux normes, de même que l'électricité et la qualité de service a été améliorée. Le développement d'une offre nouvelle de 10 logements par an en moyenne est inférieur à l'objectif de la Cus de 15 à 20 logements. Même si l'effort en exploitation est réduit, l'effort global sur le bâti (investissement inclus) est correct. Les contrats d'entretien font l'objet d'un suivi rigoureux et l'office a réalisé l'ensemble des diagnostics réglementaires.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 L'organisation du pôle comptabilité

Le pôle comptabilité de l'office comprend trois salariées à temps plein dont la responsable et deux assistantes comptables.

Par délibération en date du 30 mars 2011, l'office a adhéré à un GIE qui met à sa disposition un logiciel en assure la maintenance et offre des prestations d'assistance, de développement et de formation spécifiques pour un coût annuel qui s'est élevé à 42,9 k€ en 2014.

Ambérieu Habitat a opté pour le passage en comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2012. Cette décision a été approuvée par délibération du conseil d'administration en date du 20 juin 2011.

Il n'existe pas de procédures comptables formalisées au sein d'Ambérieu Habitat. Le personnel s'appuie sur l'instruction comptable applicable aux offices et sur le guide d'utilisation du logiciel utilisé.

6.1.2 La comptabilité

Préalablement au passage en comptabilité commerciale, au cours de l'exercice 2011, l'office a fait procéder à un audit externe de ses comptes. Cet audit a permis de révéler l'existence de plusieurs anomalies concernant notamment la comptabilisation des immobilisations. La correction de ces anomalies a impliqué un redressement important des amortissements avec, pour conséquence, la constatation sur l'exercice 2011 de 366 k€ d'amortissements exceptionnels qui ont réduit d'autant le résultat net de cet exercice.

Les autres anomalies détectées portaient sur les points suivants : erreurs de comptabilisation des composants (correction de 714 k€ sans impact sur le résultat), régularisation des comptes de tiers entre débiteurs et créditeurs divers (0,4 k€), utilisation abusive du compte « autres produits de gestion courante » (27 k€), annulation de deux provisions injustifiées (65 k€).

Par courrier en date du 25 mai 2012, le directeur général des finances publiques, avec accord de la DHUP³⁶, a autorisé l'office à procéder aux corrections nécessaires au moyen des comptes 10 (dotations et réserves) et 11 (report à nouveau), c'est-à-dire par la situation nette, sans transiter par

³⁶ Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages du ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer.

le compte de résultat, de façon à ce que les rectifications qui s'imposent ne se traduisent pas par un déficit d'exploitation conduisant à la mise en œuvre de la procédure de rétablissement prévue par l'article R 423-18 du CCH.

En outre, l'office a procédé en 2012, année de passage effectif en comptabilité commerciale, à certains changements de méthode comptable et régularisations, portant principalement sur les points suivants :

- Provision pour gros entretien (PGE) : le changement de méthode de calcul de cette provision a eu pour effet de la faire passer de 774,6 k€ au 31 décembre 2011 à 49,7 k€ au 31 décembre 2012 ;
- Subventions d'investissement : l'amortissement de ces subventions sur la durée de vie comptable des immobilisations qu'elles ont contribué à financer a conduit à une reprise globale de 15,2 k € qui a été constatée au compte de résultat en 2012 ;
- Intérêts compensateurs : leur régularisation a conduit à constater une charge d'intérêts supplémentaires de 11,7 k€ sur ce même exercice.

Prises globalement, ces rectifications ont minoré le résultat net de l'exercice 2012 de 728 k€ (cf. § 6.2.1.3).

6.1.3 Le commissariat aux comptes

Si la désignation du commissaire aux comptes titulaire a été effectuée dans le respect des règles de la commande publique, cela n'a pas été le cas pour le commissaire aux comptes suppléant dont la nomination est intervenue le 13 juin 2013 par simple délibération du conseil d'administration.

Le commissariat aux comptes a certifié les comptes des exercices 2012 à 2014 sans réserve.

6.1.4 Dépenses spécifiques

La vérification des comptes de charges 2014 a permis de constater l'existence de certaines dépenses liées à des animations socio-culturelles ou à des fins publicitaires.

Ambérieu Habitat a engagé des dépenses qui ne sont pas directement en lien avec son objet social. De surcroît, le conseil d'administration de l'office ne s'est pas prononcé sur leur opportunité, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 421-1 du CCH.

Au compte 623 « Publicité, publications, relations publiques », ont été notamment constatées les dépenses suivantes :

- retransmission de la coupe du monde de football, le 13 juillet 2014, dans la salle polyvalente municipale pour un montant total de 4,3 k€ ;
- mise en place d'animations sportives et culturelles (location de quads, animation tatouages, atelier cirque, etc.) le 6 septembre 2014, pour un total de 4,5 k€ ;
- insertion publicitaire dans l'annuaire de l'AMF³⁷ pour 3,0 k€.

Au compte 6715 « Subventions accordées », l'Agence a constaté le versement d'une subvention de 4,0 k€ à la ville d'Ambérieu-en-Bugey pour l'installation d'une patinoire éphémère extérieure, dans le cadre d'une convention de partenariat conclue entre le maire d'Ambérieu et la DG de l'office. L'office n'a pas vocation à se substituer à la ville d'Ambérieu en matière d'animations sociales et culturelles, ni à subventionner l'Association des Maires de France.

³⁷ Association des maires de France

En réponse aux observations provisoires, l'office indique avoir développé ces actions de bonne foi, dans le souci de développer le lien social. Pour l'avenir, il s'engage à limiter sa participation aux manifestations prévues au contrat relevant des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 La formation des résultats

6.2.1.1 La formation du chiffre d'affaires

Evolution du chiffre d'affaires en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Ambérieu Habitat	3 619	3 679	3 708	3 806	3 899
dont produits locatifs	3 610	3 658	3 682	3 779	3 871
dont produits des activités annexes	9	21	25	26	28
Taux d'évolution du chiffre d'affaires		+ 1,7 %	+ 0,8 %	+ 2,6 %	+ 2,5 %

Le chiffre d'affaires est constitué à 99,4 % du produit des loyers, le solde étant issu du produit des activités annexes qui est essentiellement constitué par la location de toitures aux opérateurs de téléphonie mobile. Il progresse de 8 % en cinq ans pour atteindre 3,9 M€ en 2014, contre 3,6 M€ en 2010.

Avec 3 892 € par logement géré en 2014, le niveau général des loyers quittancés est supérieur de 6 % à la médiane nationale des OPH (3 670 € en 2013) et de 1,4 % à la médiane des OPH de moins de 3 000 logements (3 840 € en 2013).

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge brute sur locatif	2 545	2 379	2 168	2 196	2 485
+ Marge sur productions diverses	9	21	26	26	29
= Marge brute totale	2 554	2 400	2 194	2 222	2 514
En % du produit total (70, hors 703, +72 – variations de stocks)	70,6 %	65,2 %	59,2 %	58,4 %	64,5 %
- Frais de fonctionnement	2 209	2 486	2 466	2 373	2 397
<i>Dont Entretien courant</i>	37	35	72	95	93
<i>Dont Gros Entretien</i>	709	597	249	322	300
<i>Dont Masse salariale</i>	728	813	887	877	924
<i>Dont Autres impôts et taxes (y c. TFPB)</i>	358	364	382	398	404
<i>Dont Autres charges nettes</i>	377	677	877	681	676
Excédent brut d'exploitation (PCG)	346	- 86	- 273	- 152	117
En % du produit total (70, hors 703, +72 – variations de stocks)	9,6 %	- 2,3 %	- 7,4 %	- 4,0 %	3,0 %

La marge brute

La marge brute locative représente en moyenne 99,1 % de la marge brute totale.

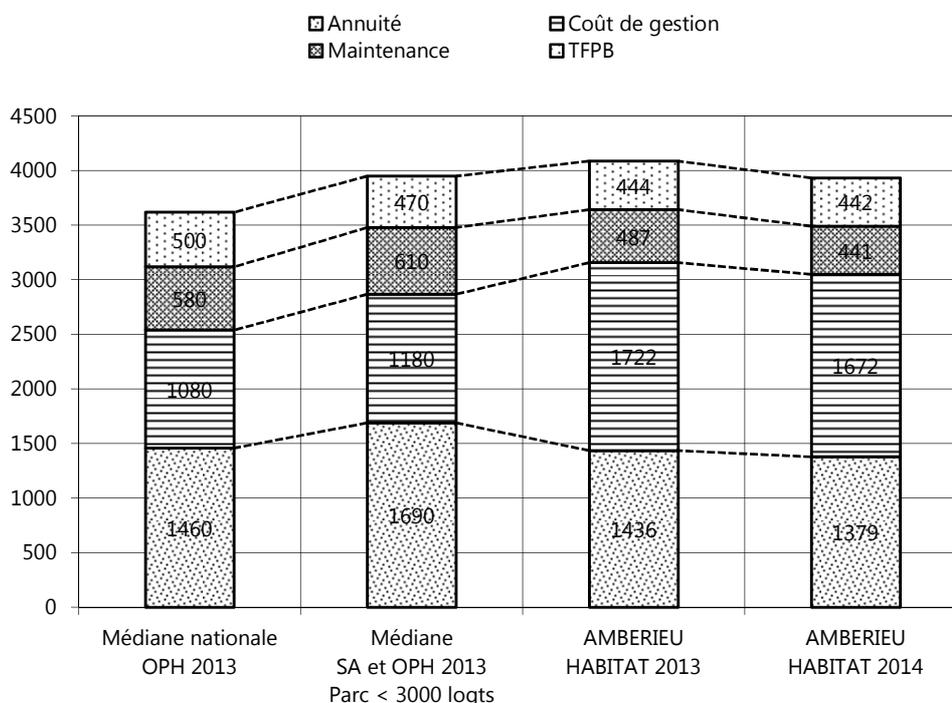
Malgré l'augmentation régulière des produits locatifs (+ 7,2 % en cinq ans), la marge brute totale diminue jusqu'en 2013 en raison, d'une part, de l'importance des dotations aux amortissements³⁸ et, d'autre part, du volume des frais financiers qui atteignent respectivement 644 k€ et 521 k€ en 2012 et 2013.

De 2011 à 2013, la marge brute totale s'avère insuffisante pour couvrir les frais de fonctionnement

³⁸ Dotation aux amortissements : 712 k€ en 2010 ; 958 k€ en 2011 ; 1 044 k€ en 2012 ; 1 101 k€ en 2013 ; 1 46 k€ en 2014.

de l'OPH. L'excédent brut d'exploitation est négatif de 2011 à 2013, où il oscille entre – 86 et – 273 k€ sous l'effet de l'importance des charges externes et des frais de personnel constatés sur ces exercices (cf. infra). Il s'est redressé en 2014 où il s'établit à +117 k€. Cette amélioration s'explique principalement par l'accroissement du chiffre d'affaires et par la maîtrise des frais de fonctionnement. La dynamique de redressement, initiée en 2013, se poursuit en 2015.

La structure du coût moyen par logement



En 2014, les coûts de gestion représentent 42,5 % des charges supportées par l'office (remboursement du capital de la dette inclus), le solde étant constitué de l'annuité (35,1 %), des frais de maintenance (11,2 %) et de la TFPB (11,2 %).

Les coûts de gestion hors entretien

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Coût de gestion hors entretien en k€	1 132	1 512	1 757	1 598	1 606
Coût de gestion hors entretien / logement géré	1 274	1 714	1 930	1 722	1 672
Coût de gestion / loyers	31,4 %	41,3 %	46,2 %	40,5 %	39,2 %
Médiane OPH ³⁹	940	1 030	1 200	1 180	nc

L'office supporte des coûts de gestion anormalement élevés, essentiellement liés à l'importance de sa masse salariale. Sur l'ensemble de la période, le coût de gestion d'Ambérieu Habitat affiche un niveau particulièrement élevé. Avec 1 672 € par logement en 2014, le coût de gestion est supérieur de 42 % à la médiane des organismes HLM dont le parc est inférieur à 3 000 logements (1 180 € en 2013).

Le pic constaté en 2012 (1,8 M€, soit 1 930 € par logement) provient notamment de l'augmentation des rémunérations d'intermédiaires et honoraires qui sont passées de 48 k€ en 2011 à 167 k€ en

³⁹ En 2010 et 2011 : médiane des OPH de province ; en 2012 et 2013 : médiane des OPH et SA d'HLM de moins de 3 000 logements

2012⁴⁰. Le prélèvement sur le potentiel financier, qui s'élève à 198 k€ en 2012, pèse fortement sur le coût de gestion de cet exercice.

- Les charges de personnel

La masse salariale constitue à elle seule 61 % du coût de gestion. Elle obère près du quart des loyers depuis 2012 (23,9 % en 2014), alors que la médiane 2013 est de 16,3 % (SA et OPH dont le parc est inférieur à 3 000 logements). Elle s'est accrue de 27 % sur la période, passant de 728 k€ en 2010 à 924 k€ en 2014, bien que l'effectif de l'office n'ait progressé que de 13,7 % sur la même période (19 ETP en 2010 / 21,6 ETP en 2014).

L'Ancols a constaté une dérive ponctuelle en 2013, en matière de gestion des ressources humaines. En effet, au moment du départ de l'ancien directeur général, cinq agents fonctionnaires de l'office se sont fait détacher sur un contrat de droit privé. Ces détachements, prononcés à la discrétion du directeur général de l'époque, quelques mois avant son départ, sont intervenus en l'absence de toute information du CA. Ces cinq agents ont ainsi vu leur salaire brut augmenter dans une fourchette comprise entre 9,2 % et 36,4 %. L'office doit composer avec cette charge fixe récurrente jusqu'à la fin des détachements prévue en juin 2017. Aucun départ à la retraite n'est attendu avant 2020.

En réponse aux observations provisoires, confirme que les détachements susmentionnés ont été effectués en l'absence de délibération du conseil d'administration, mais précise qu'il n'est pas en mesure « de rectifier cette charge avant juin 2017 ». Il rappelle par ailleurs qu'il n'a pas procédé au remplacement de son directeur financier récemment parti, pour contenir sa masse salariale.

- Les frais généraux

Dans une moindre mesure, l'importance des coûts de gestion s'explique également par l'évolution des postes suivants :

- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires : ces charges passent de 26 k€ en 2010 à 189 k€ en 2014, après avoir connu un pic à 228 k€ en 2013. Cette situation s'explique essentiellement par les différentes missions d'assistance auxquelles l'office a eu recours dans le cadre du passage en comptabilité commerciale ;
- Publicité, publications, relations publiques : ces dépenses sont particulièrement importantes en 2012 et 2013 (respectivement 41 k€ et 52 k€), mais retrouvent un niveau plus correct en 2014 avec 29 k€. L'ancienne direction avait en effet engagé d'importantes dépenses en matière de communication, notamment au moment de l'inauguration du siège de l'office ;
- Déplacements, missions et réceptions : ces charges atteignent 94 k€ en 2011 contre 22 k€ en 2010, puis diminuent régulièrement en fin de période pour s'établir à 28 k€ en 2014. La mise en place d'un plan de formation conséquent en vue du passage en comptabilité commerciale a généré de nombreux déplacements pour les personnels de l'office ;
- Autres services extérieurs : ce poste passe de 140 k€ en 2010 à 219 k€ en 2014 après avoir connu un pic à 419 k€ en 2012 qui s'explique notamment par des appels de fonds importants effectués par la copropriété à laquelle appartient le siège de l'office.

⁴⁰ Le passage en comptabilité commerciale a nécessité le recours à plusieurs missions d'assistance pour la mise en place de nouvelles méthodes de travail.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2014, la TFPB s'est élevée à 401 k€, soit 442 € par logement géré en moyenne, un niveau inférieur à la médiane qui se situe à 470 €. Cette charge est stable sur les deux derniers exercices. Au 31 décembre 2014, 761 logements y sont assujettis, soit 84 % du parc de l'office.

6.2.1.3 La formation du résultat net

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Excédent brut d'exploitation (PCG)	346	- 86	- 273	- 152	117
- Dotations nettes aux provisions et dot aux amort non locatifs	19	- 228	571	- 110	- 425
= Résultat d'exploitation	365	- 314	298	- 263	- 307
+/- Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+/- Résultat financier	2	163	55	21	10
= Résultat courant	366	- 151	352	- 242	- 297
=/- Résultat exceptionnel	33	165	- 139	859	790
= Résultat net de l'exercice	400	14	213	617	493
En % du produit total (70, hors 703, +72 – variations de stocks)	11,1 %	0,4 %	5,7 %	16,2 %	12,6 %

Le résultat d'exploitation est déficitaire en 2011, 2013 et 2014 en raison de la faiblesse de l'EBE. Au surplus, il est largement obéré par le volume des dotations aux provisions et aux amortissements constaté sur ces exercices. Le résultat courant suit la même tendance et est également déficitaire.

Le résultat financier n'est pas significatif, sauf en 2011 où il ressort à 163 k€ sous l'effet de la cession de valeurs mobilières de placement. Les produits financiers des exercices suivants sont issus des revenus des comptes à terme.

Après avoir connu un creux important en 2012 en raison de l'importance des charges exceptionnelles sur opération de gestion constatées sur cet exercice (173 k€ de titres annulés notamment), le résultat exceptionnel s'accroît fortement en fin de période grâce aux plus-values de cession d'immeubles et de terrains qui s'élèvent respectivement à 0,77 M€ et 0,67 M€ en 2013 et 2014 (correspondant à des cessions de 1,3 M€ en 2013 et 1,7 M€ en 2014). Ces plus-values de cession permettent à l'office d'afficher un résultat net positif sur l'ensemble de la période.

L'office dispose, dans son actif immobilisé, de terrains situés en zone commerciale dont la valorisation latente est de 480 k€, ainsi que d'un autre terrain constructible cessible de 128 k€.

6.2.2 La formation de l'autofinancement net

6.2.2.1 Les annuités locatives

	2010	2011	2012	2013	2014
Annuités locatives en k€	1 208	1 183	1 480	1 277	1 251
Annuités locatives en € par logement géré	1 359	1 342	1 680	1 436	1 379
Annuités locatives en % des loyers	33,5 %	32,3 %	40,2 %	33,8 %	32,3 %
En comparaison des médianes des OPH⁴¹					
Annuités locatives en € par logement géré	1 380	1 470	1 515	1 690	nc
Annuités locatives en % des loyers	38,5 %	39,4 %	39,4 %	40,6 %	nc

⁴¹ Médiane des OPH de province jusqu'en 2012 ; médiane des OPH et SA d'HLM dont le parc est inférieur à 3 000 logements en 2013.

En dehors du pic observé en 2012, l'annuité locative d'Ambérieu Habitat est stable sur les cinq exercices analysés et largement inférieur aux ratios médians des OPH.

Le pic de 2012 s'explique par :

- Le démarrage du remboursement de deux nouveaux emprunts (1^{ère} échéance au 1^{er} janvier 2012 ; capitaux empruntés : 918 k€ et 264 k€) ;
- le volume de la charge d'intérêts qui atteint 656 k€ cette année-là, soit 744 € par logement et 18 % des loyers.

Cette situation a conduit l'office à solliciter le réaménagement de sa dette. Le réaménagement intervenu en 2013 a porté sur 15 emprunts CDC. Il a permis à l'office de lisser son annuité sur la période 2013-2022 en allégeant ses dix premières échéances à hauteur de 1,4 M€ sur 10 ans, soit 169 k€ en moyenne annuelle, pour les reporter sur les 27 années suivantes.

6.2.2.2 L'autofinancement net

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires	3 619	3 679	3 708	3 806	3 899
Dont loyers	3 610	3 659	3 682	3 779	3 871
- Coût de gestion hors entretien	1 132	1 512	1 757	1 598	1 606
- Entretien courant	37	35	86	110	100
- Gros entretien (GE)	709	597	249	322	300
- Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)	351	360	376	395	401
+ Flux financier	2	163	55	21	10
+ Flux exceptionnel	- 30	- 58	- 29	91	118
+ Autres produits d'exploitation	43	37	26	48	93
- Pertes créances irrécouvrables	19	25	36	78	127
- Intérêts opérations locatives	439	405	656	568	458
- Remboursements d'emprunts locatifs	769	777	823	679	793
Autofinancement net⁴² HLM	167	90	- 249	190	307
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>4,63 %</i>	<i>2,45 %</i>	<i>-6,72 %</i>	<i>4,99 %</i>	<i>7,88 %</i>

L'autofinancement net de l'office évolue de façon très erratique sur la période analysée. Il connaît son niveau le plus faible en 2012, première année de passage en comptabilité commerciale, où les coûts de fonctionnement, les charges d'intérêts et les remboursements d'emprunts locatifs ont atteint leur plus haut niveau sur la période (cf. supra). En 2013 et 2014, différents facteurs tels que l'arrêt du prélèvement sur le potentiel financier, la baisse du taux du livret A et la renégociation de la dette concourent à l'amélioration de l'autofinancement net.

Les produits financiers ont un impact négligeable sur l'autofinancement net. Ils représentent 56 k€ en moyenne sur cinq ans, soit 1,5 % des loyers.

Les ratios d'autofinancement net des trois derniers exercices, calculés conformément aux dispositions du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014⁴³, sont très légèrement inférieurs en raison de l'intégration, au dénominateur, des produits financiers :

⁴² 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

⁴³ Décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.

	2012	2013	2014
Autofinancement net HLM (décret n°2014-1151)	- 249	190	307
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	-6,62 %	4,95 %	7,81 %

Le ratio d'alerte portant sur les trois derniers exercices tel que défini à l'article R.* 423-1-4 du CCH est inférieur au taux de référence de 3 % fixé par l'arrêté du 10 décembre 2014.

La moyenne sur trois années consécutives du ratio d'autofinancement net tel que défini à l'article R.* 423-1-4 du CCH s'élève à 2,03 % pour Ambérieu Habitat. Elle est largement inférieure au taux de référence de 3 %, défini à l'article 4 de l'arrêté du 10 décembre 2014⁴⁴. Dès lors, en vertu des dispositions de l'article R. 423-9 du CCH, le DG aurait dû rendre compte de la situation au CA et proposer des mesures internes pour redresser la situation financière de l'office. Les mesures proposées auraient dû être intégrées dans le rapport d'activité et faire l'objet d'une délibération spécifique du CA, ce qui n'a pas été fait.

L'office doit sans délai prendre les mesures requises pour se mettre en conformité avec la législation même si la fusion-absorption prévue avec Dynacité au 1^{er} janvier 2017 (cf. § 2.2) devrait lui permettre de repasser au-dessus du seuil d'alerte susmentionné.

Dans sa réponse, l'office indique avoir communiqué le ratio d'alerte au CA par le biais du rapport d'activité 2014, mais reconnaît ne pas avoir engagé de mesures correctrices en raison du caractère atypique de l'exercice 2012 dont les résultats ont été dégradés suite au passage en comptabilité commerciale. Il s'engage néanmoins à informer le CA lors de sa séance d'octobre 2016, des mesures de redressement mises en œuvre depuis lors.

6.2.3 La structure financière

6.2.3.1 L'endettement

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Emprunts	19 500	18 871	19 045	21 034	23 603
Capitaux propres élargis	7 899	7 782	7 924	8 730	9 375
Capacité d'autofinancement (CAF)	952	885	585	916	1 101
Emprunts / capitaux propres (%)	247 %	243 %	240 %	241 %	252 %
Emprunts / CAF brute (en nombre d'années)	20,5	21,3	32,6	23,0	21,4

Au 31 décembre 2014, l'encours de la dette d'Ambérieu Habitat s'élève à 23,6 M€. Cette dette est élevée au regard de la capacité financière de l'office, et notamment de la CAF. De plus, elle a augmenté de façon soutenue entre 2012 et 2014 (+ 4,6 M€, soit + 24 %). Sous l'effet de la production d'une trentaine de logements par an en 2013 et 2014, l'encours de la dette rapporté aux capitaux propres a tendance à augmenter pour atteindre 252 % en 2014.

La capacité de remboursement de l'office, qui s'établit à plus de 21 ans en 2014, a culminé à 32,6 ans en 2012, en raison d'une capacité d'autofinancement particulièrement faible cette année-là (cf. supra).

⁴⁴ Arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation.

6.2.3.2 Le fonds de roulement net global

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres élargis (y-c. subventions d'investissement)	7 899	7 782	7 924	8 730	9 375
+ Provisions pour risques et charges (yc. PGE)	605	775	60	35	372
+ Emprunts et dettes assimilées ⁴⁵	19 754	19 129	19 307	21 303	23 884
- Actif immobilisé net	24 543	24 546	25 580	27 882	30 085
= Fonds de Roulement Net Global	3 714	3 139	1 711	2 186	3 545
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	7,6	6,7	2,9	3,0	4,8

Fin 2014, le fonds de roulement net global (FRNG) atteint 3,5 M€, soit près de cinq mois de dépenses. Il a évolué à la hausse en fin de période après le creux observé en 2012 où il était tombé à 1,7 M€ seulement. Le niveau du FRNG au 31 décembre 2014 est correct quoique très nettement inférieur à son niveau de 2010 et 2011 où il atteignait 7 mois de dépenses.

Les capitaux propres de l'office augmentent de près de 19 % en cinq ans grâce notamment à la constatation d'importantes plus-values nettes sur cessions immobilières (704 k€ en moyenne annuelle sur cinq ans).

L'actif immobilisé net s'est accru de 23 % sur la période, passant de 24,5 M€ en 2010 à 30,1 M€ en 2014. En cumul, les dépenses d'investissement se sont élevées à 6,7 M€, soit 1,3 M€ en moyenne annuelle. Les financements comptabilisés ont atteint 4,5 M€, dont 0,4 M€ de subventions d'investissement. Le tiers des investissements a été couvert par des fonds propres de l'office au cours de la période étudiée.

6.2.3.3 Le fonds de roulement net global à terminaison⁴⁶

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 est évalué à 2,9 M€, soit 3,9 mois de dépenses moyennes. Bien qu'inférieur de plus d'un mois au FRNG au 31 décembre 2014, ce montant demeure correct.

6.2.3.4 Le besoin en fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
+ Autres actifs d'exploitation	675	1 156	752	899	840
- Dépréciations d'actif circulant	373	361	429	415	373
- Dettes d'exploitation	358	209	245	179	336
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 55	586	78	305	131
+ Créances diverses	52	45	8	216	36
- Dettes diverses	458	312	398	337	294
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 461	319	- 312	184	- 127

⁴⁵ Emprunts locatifs, emprunts divers, dépôts et cautionnements reçus.

⁴⁶ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

En dehors de l'exercice 2010, le cycle d'exploitation génère un besoin en fonds de roulement (BFR) dont l'ampleur évolue en fonction des créances locataires. En 2011, le BFR d'exploitation a été largement affecté par la comptabilisation de plus de 571 k€ de dépenses à classer ou à régulariser.

Hors exploitation, le cycle est générateur de ressources qui s'élèvent en moyenne à 288 k€. En 2013, l'office a comptabilisé 216 k€ de créances diverses (dont 201 k€ sont imputables à des cessions d'immobilisations). Les dettes diverses s'amenuisent sur la période sous l'effet de la contraction du volume des dettes sur immobilisations.

6.2.3.5 La trésorerie

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Trésorerie nette	4 176	2 820	2 024	2 003	3 672
<i>Dont Trésorerie active</i>	<i>4 176</i>	<i>2 820</i>	<i>2 024</i>	<i>2 003</i>	<i>3 672</i>
<i>Dont Concours bancaires (passif c/519)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

La trésorerie a fortement décliné jusqu'en 2013 (-52 %) pour s'établir à 2,0 M€. Son rétablissement, en 2014, à 3,7 M€, résulte avant tout des cessions réalisées cette année-là (+ 1,7 M€) ainsi que de l'excédent d'endettement mobilisé au regard des investissements réalisés (378 k€) et de la contraction du BFR (311 k€). En fin de période, la trésorerie représente 4,8 mois de dépenses pour une médiane nationale qui s'établit à 4,3 mois.

Ces disponibilités sont placées à 80 % sur comptes sur livret, le reste sur des comptes courants.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

L'office ne dispose pas de comptes prévisionnels actualisés et opérationnels, construits à partir d'hypothèses transparentes et vérifiables.

L'analyse financière prévisionnelle présentée par l'office porte sur la période 2015-2024. Ce projet a été élaboré au cours de l'exercice 2014 à l'aide d'un outil adapté. Seule la synthèse des résultats prévisionnels a pu être transmise à l'Agence, les hypothèses retenues n'ayant pas été retrouvées par l'office. Cette simulation n'a par ailleurs pas été portée à la connaissance du CA.

L'analyse de ce projet, dont la fiabilité ne peut être évaluée en l'absence d'identification des hypothèses sous-jacentes, fait apparaître les dynamiques suivantes :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autofinancement de l'exploitation courante	182	257	267	364	360	369	436	534	562	636
+ Produits de cession	493	202	205	209	213	216	220	224	228	232
+ Autres produits exceptionnels	192	50	50	50	50	50	50	50	50	50
-Investissements	1 086	847	179	726	236	241	245	249	254	258
-Autres dépenses nettes	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Disponible après financement des investissements et remboursement de la dette	- 261	- 338	343	- 103	387	394	461	559	586	660

Après financement des investissements et remboursement de la dette, l'office dégage un flux de trésorerie positif. En cumul sur 10 ans, le financement dégagé s'élève à 2,7 M€, mais est très tributaire des produits de cession récurrents attendus sur l'ensemble de la période.

Pour l'heure, les objectifs de cession sont atteints. En effet, en 2015, l'office a cédé deux villas pour 240 k€ ainsi que des locaux commerciaux d'un montant cumulé de 1 452 k€. En 2016, il a conclu au premier semestre, des compromis de vente de trois appartements et deux villas d'un prix total de 410 k€.

Néanmoins, cette prévision peut sembler optimiste compte tenu notamment du faible niveau d'investissement dans la durée à compter de 2017.

6.4 CONCLUSION

Le passage en comptabilité commerciale, intervenu à compter de l'exercice 2012, s'est accompagné d'un assainissement de la tenue de sa comptabilité.

Pour l'avenir, l'office ne doit plus prendre en charge des dépenses étrangères à son objet social.

Après avoir atteint son plus bas niveau en 2012, l'autofinancement net s'améliore en fin de période étudiée, notamment grâce aux effets positifs induits par le réaménagement de la dette, la baisse du taux du livret A et la fin du prélèvement sur le potentiel financier. Cependant, le ratio moyen d'autofinancement net constaté sur les trois derniers exercices reste très inférieur au ratio de référence. La situation bilancielle s'est nettement améliorée sous l'effet du redressement des performances d'exploitation en 2014, et des importantes cessions réalisées en 2013 (1,3 M€), en 2014 (1,7 M€) et en 2015 (1,5 M€). Néanmoins, l'endettement demeure élevé au regard de la capacité d'autofinancement de l'office.

7. ANNEXES

7.1 SIGLES UTILISES

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