

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-140 Juin 2016

**Office public de l'Habitat
Brest Métropole Habitat**

Brest (29)

Rapport définitif de contrôle n°2014-140 Juin 2016

Office public de l'Habitat Brest Métropole Habitat

Brest (29)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-140

OPH BREST METROPOLE HABITAT – 29

Président : M. François Cuillandre
 Directeur général : M. Georges Bellour
 Adresse : 68 rue de Glasgow
 29222 Brest cedex 2

Nombre de logements familiaux gérés : 16481

Nombre de logements familiaux en propriété : 16481

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1022

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.1	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	57.8	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.32	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.80	3.2	2.94
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.95		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.62	4.18	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	19.1	12.94	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	6.4	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme *L'OPH Brest Métropole Habitat (BMH) gère un patrimoine d'environ 18 000 logements (foyers inclus) pour l'essentiel localisés sur l'agglomération de Brest. Rattaché à Brest Métropole Océane, l'office est en situation de quasi-monopole territorial sur le segment du logement social.*

Points forts

- Occupation sociale affirmée
- Bonne connaissance de la demande et exploitation organisée du fichier commun
- Parc de logements maintenu à un niveau de loyer accessible
- Non-récupération volontaire des charges de gardiennage
- Gestion de proximité valorisée et impliquante pour les locataires

Points faibles

- Maîtrise imparfaite et non sécurisée des loyers plafonds des conventions APL

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Politique de maintenance insuffisamment ambitieuse
- Procédure d'engagement des opérations nouvelles à conforter
- Opérations de clôture des comptes annuels mal maîtrisées

Anomalies ou irrégularités particulières

- Conditions irrégulières de départ de l'ancien directeur général
- Processus d'attribution non réglementaire
- Des attributions irrégulières en dépassement de plafond de ressources
- Augmentation de loyers au 1^{er} janvier 2011 non conforme à la loi de finances
- Remise en ordre des loyers présentant des anomalies réglementaires
- Non-respect des règles de la commande publique pour la désignation des maîtres d'œuvre

Conclusion

Brest Métropole Habitat a fait le choix d'une politique résolument sociale en proposant à ses locataires des logements à des niveaux de loyers et de charges maîtrisés. Le soin apporté à la gestion de proximité et à la responsabilisation des locataires mérite d'être souligné. L'office obtient donc des résultats très satisfaisants dans l'exercice de sa mission d'intérêt général.

De façon assez paradoxale et alors que l'office joue pleinement son rôle social, le processus d'attribution ne respecte pas la réglementation en vigueur et est porteur de risques importants, en retirant à la commission d'attribution des logements la prérogative d'attribuer les logements qui lui revient de droit. Cette situation doit impérativement être corrigée.

Plus globalement, le contrôle interne nécessite d'être renforcé, afin de prémunir l'office d'irrégularités diverses, en premier lieu s'agissant de la gestion des loyers et du respect des règles de la commande publique.

Fortement imprégnée de la culture budgétaire, l'appréciation de la situation financière objective de l'office nécessite aujourd'hui d'être reconsidérée. Sa capacité d'investissement est réelle, et son exploitation particulièrement rentable. Les marges de manœuvre existent et permettent, tout en poursuivant une politique de modération du quittancement, de questionner notamment le niveau de maintenance du parc de l'office.

Précédent rapport Miilos : n°2008-175 de juillet 2009

Contrôle effectué du 17/12/2014 au 14/04/2015

Diffusion du rapport définitif : Juin 2016

Conformément à l'article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.342-13 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par l'Ancols.

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-140

OPH BREST METROPOLE HABITAT – 29

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
1.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
1.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
1.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	8
2.1 OCCUPATION DU PARC	8
2.2 ACCES AU LOGEMENT	9
2.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
2.4 ROTATION ET VACANCE	15
2.5 PREVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS	15
2.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	17
2.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	18
3. PATRIMOINE	18
3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	18
3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	18
3.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	19
3.4 MAINTENANCE DU PARC	21
3.5 VENTE DE PATRIMOINE	22
3.6 PSLA	22
3.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	23
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	23
4.1 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS	23
4.2 TENUE DE LA COMPTABILITE ET DES ETATS FINANCIERS	24
4.3 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE.....	28
4.4 PREVISIONNELLE FINANCIERE	31
4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	31
5. CONCLUSION	32
6. LISTE DES ANNEXES.....	33

PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat « Brest Métropole Habitat », en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos du 21 juillet 2009 avait constaté que la mission sociale était exercée de manière avérée, avec des niveaux de loyers et de charges permettant l'accès du parc aux ménages modestes. Il avait également noté le développement adapté aux enjeux territoriaux et la bonne maîtrise des coûts de gestion. Toutefois, il avait mis en évidence un manque de rigueur dans la tenue des documents financiers. Bien que le parc ait été qualifié de correctement entretenu, la gestion essentiellement budgétaire des moyens financiers était considérée comme une limite.

Le dispositif d'attribution mis en place avait été pointé non conforme à la réglementation avec la nécessité de sécuriser le système instauré pour la gestion de la demande des ménages nécessitant un accompagnement social spécifique.

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

1.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créé en 1922, l'office public de Brest n'a toutefois réellement développé son activité qu'à partir des années 50, dans le cadre des opérations de reconstruction consécutives aux bombardements de la seconde guerre mondiale. Depuis 1966, l'organisme dispose d'une compétence d'intervention sur l'ensemble du Finistère. A la suite de la création de la Communauté Urbaine de Brest (CUB) en 1974, il devient office communautaire le 1^{er} octobre 1975. Il prend le statut d'OPAC le 2 décembre 1988 et l'appellation Brest Métropole Habitat (BMH) en 2005, la CUB étant dénommée « Brest Métropole Océane » (BMO) depuis 2004.

BMO regroupe autour de Brest les sept autres communes fondatrices de cet EPCI (Plouzané, Guilers, Bohars, Gouesnou, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon et Plougastel-Daoulas), soit environ 209 000 habitants. Son territoire est relativement peu étendu (218 km²), mais s'impose comme le cœur d'un bassin de vie beaucoup plus étendu, le Pays de Brest. Cette entité aux contours élargis compte 89 communes et 385 000 habitants dont près de 40 % des actifs sur le territoire de l'OPH Brest Métropole Habitat confirmant le rôle central de la communauté urbaine.

De 1982 jusqu'à la fin des années 90, le territoire de Brest Métropole Océane a enregistré un dynamisme démographique de plus de 30 %, comparable à celui de la région. Cet essor s'est toutefois essentiellement concentré sur les sept communes périphériques à la ville-centre, la population de Brest n'ayant progressé que de 10 %, atteignant près de 150 000 habitants en 1999.

Cependant, à la différence de l'évolution constatée dans beaucoup d'agglomérations, le nombre d'habitants a baissé sur la période 1999-2011. Au cours de ces années, Brest a perdu ainsi 9 087 habitants avec pour conséquence une diminution de la population de BMO de 6 652 personnes.

Parmi les 106 500 emplois offerts sur le territoire de Brest Métropole Océane, 83 % sont issus du secteur tertiaire. Bien que n'étant pas la ville chef-lieu de département, la ville de Brest, préfecture maritime et sous-préfecture, accueille de nombreux services de l'État. Brest est également le siège d'un pôle d'enseignement supérieur important comprenant 23 000 étudiants et 1 500 chercheurs. Avec environ 6 000 emplois, le CHU est l'employeur le plus important du département. En 2007,

43 % des emplois de BMO relèvent de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé ou de l'action sociale. Néanmoins le domaine militaire maritime, représente encore près de 8 000 emplois, auxquels s'ajoutent ceux de la DCNS (ex-Direction des Constructions Navales) et diverses activités navales. Cette compétence maritime se traduit également par la présence du pôle de compétitivité Mer Bretagne comprenant une part très importante de la recherche française liée à la mer dont une importante implantation de l'Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer (IFREMER), plus de 1 000 emplois sur le site. Ces spécificités confèrent un poids important à l'emploi public dans l'économie locale, un salarié sur trois en dépend directement.

Malgré tout, Brest Métropole Océane est l'une des zones d'emploi de Bretagne où le chômage est un peu supérieur à la moyenne régionale; pour la ville de Brest, le taux avoisine 15 %.

Au 1^{er} janvier 2012, le Pays de Brest compte plus de 21 400 logements sociaux, ce qui représente 12 % de ses résidences principales. Constituant la moitié de l'offre sociale finistérienne, ce parc est composé de 92 % de collectifs dans Brest Métropole Océane et de 55 % dans le reste du Pays de Brest. BMO concentre à elle seule 17 128 logements HLM dont 90 % de cette offre est propriété de l'OPH Brest Métropole Habitat.

La réponse à la demande est satisfaisante dans le Pays de Brest : on y dénombre en moyenne une attribution pour 2,1 demandes, ce qui témoigne d'une faible tension du marché.

1.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

1.2.1 Gouvernance

Composé de 23 membres, le conseil d'administration (CA) est présidé par M. François Cuillandre, maire de Brest et président de Brest Métropole Océane depuis mai 2001 (cf. annexe n° 2). M. Jean-Pierre Caroff, qui a assumé la fonction de président de la Fédération nationale des offices de l'habitat jusqu'en décembre 2010, a été vice-président de l'office jusqu'au 3 juillet 2014. A cette date, il a été remplacé par Mme Tifenn Quiguer, vice-présidente de Brest Métropole en charge du logement et conseillère municipale de Brest, qui assure également la présidence de la commission d'attribution des logements (CAL). Le CA se réunit quatre fois par an, avec une bonne assiduité de ses membres.

Le mandat de directeur général (DG) de l'office est occupé depuis le 1^{er} janvier 2013 par M. Georges Bellour
La fonction de directeur général adjoint est assurée par le directeur des services techniques.

1.2.2 Défraiement des administrateurs

Les indemnités allouées aux administrateurs de l'office sont encadrées par le dispositif réglementaire prévu par les articles R. 421-10 et 14 du CCH. Les modalités de défraiement des administrateurs pour leur présence aux réunions de conseil, bureaux et commissions ont été revues en 2008¹. Le conseil d'administration du 7 juillet 2008 a majoré le montant de l'indemnité forfaitaire, jusque-là fixée à 68,61 €, en le portant à 75 € (cf. annexe n° 3). Le conseil a fondé sa décision sur l'évolution du dispositif applicable aux fonctionnaires territoriaux lors de leurs déplacements professionnels.

Ce faisant le conseil a ignoré que :

- le remboursement des frais supplémentaires de repas (15,25 €) est conditionné à un éloignement de la résidence familiale ;
- le versement de l'indemnité forfaitaire pour frais d'hébergement (60 €) nécessite la production d'un justificatif de paiement.

L'équipe de contrôle rappelle que le décret du 18 juin 2008, relatif à l'administration des offices publics de l'habitat, prévoit dans son article 5-II que les indemnités pouvant être allouées aux

¹ Indemnité journalière versée à chaque administrateur présent hormis au président de l'office et à une personne qualifiée désignée par BMO.

administrateurs des OPH demeurent régies par les dispositions antérieures au présent décret jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté interministériel visé à l'article R. 421-10 sus cité.

La décision de porter l'indemnisation forfaitaire des administrateurs à 75 € est donc juridiquement non fondée, rendant contestable les défraiements versés depuis lors.

L'organisme, prenant acte de ce rappel, s'est engagé à inscrire le défraiement de ses administrateurs dans le cadre de la réglementation en vigueur. Il regrette cependant que l'arrêté d'application de l'article R 421-10 du CCH ne soit toujours pas paru, source, selon lui de difficultés et de confusion dans la bonne application des règles encadrant le défraiement des administrateurs d'OPH.

1.2.3 Conditions de départ de l'ancien directeur général

Ce dernier a occupé la fonction de directeur général de l'office jusqu'au 31 décembre 2012, date de son départ en retraite. Recruté comme directeur-adjoint contractuel en février 1974, il a été nommé directeur général de l'établissement, alors sous statut d'OPAC, par décision du conseil d'administration de l'époque, lors de sa réunion du 14 février 1989.

Faisant suite à la parution du décret du 12 octobre 2009 relatif au statut des directeurs généraux d'OPH, le conseil d'administration a eu à se prononcer sur l'évolution de la rémunération annuelle brute du directeur général de l'office. Précédemment fixée à 98 324 €, la rémunération annuelle brute forfaitaire a été portée à 106 272 €, majorée d'une part variable plafonnée à 15 % ; ceci sous condition de réalisation d'objectifs précisés par le conseil.

Cette décision s'est traduite par la conclusion d'un avenant signé par le président de l'office le 21 juin 2010, avec date d'effet au 1^{er} janvier précédent (cf. annexe n° 4). Ce document, dont l'objet énoncé dans son article 1 est la mise en conformité du contrat de travail du directeur général de l'office avec les dispositions du décret susmentionné, n'a traité que des modalités relatives aux conditions de rémunération. Il confirme, par ailleurs, les autres dispositions prévues par le contrat de travail signé le 18 avril 1989, au titre desquelles le versement d'une indemnité de fin de carrière est équivalent à six fois le dernier traitement mensuel⁵.

Au regard de son objet, cet avenant n'est pas conforme au décret du 12 octobre 2009. En effet, l'article R. 421-20 du CCH⁶ dispose que la rémunération annuelle brute d'un directeur général d'OPH est « *exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature, autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1* ». Or, l'indemnité de départ à la retraite ne figure pas dans la liste limitative détaillée dans ce dernier article. Cet avantage aurait donc dû être rapporté par l'avenant signé en juin 2010, position confirmée par les dernières jurisprudences⁷.

L'équipe de contrôle relève que les administrateurs, qui ont été amenés à se prononcer en mars 2010 sur la revalorisation de la rémunération du directeur général, n'ont pas eu à connaître des clauses particulières du contrat de travail autres que celle modifiée par avenant. De même, ils n'ont pas été informés, avant de fixer la part variable au niveau du taux plafond prévu par le décret d'octobre 2009, que le directeur général de l'époque cumulait, depuis novembre 2008, son emploi avec une pension versée par la Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales⁸ ; ceci au titre de ses quinze premières années d'activité salariée à l'office.

² Ancien article R 421-56 du CCH et arrêtés des 31 juillet 1985 et 28 avril 1998.

³ Décision du conseil du 22 avril 2004 portant la rémunération du directeur général au plafond autorisé par circulaire ministérielle.

⁴ Sur la base du patrimoine locatif décompté au 31 décembre 2009.

⁵ Article 25 du contrat de travail.

⁶ Créé par le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009.

⁷ Décisions du TA de Clermont Ferrand du 7 novembre 2013, de la CAA de Versailles du 21 octobre 2014 et du CE du 8 octobre 2015.

⁸ Pension estimée à 1 000 € mensuels.

Lors de la liquidation de la paie du personnel de décembre 2012, le directeur général a visé un mandat unique de 651 k€, identifiant, au titre des indemnités de départ, 62 127 € à verser à son propre bénéficiaire. Cette somme a été mise en paiement sans observation particulière du comptable public.

En ordonnant la liquidation de son indemnité de fin de carrière, au motif de l'existence d'une disposition prévue dans son contrat de travail de février 1989 et non remise en cause par l'avenant de juin 2010, l'ancien dirigeant a méconnu les dispositions d'ordre public encadrant le statut de directeur général d'OPH qui devaient s'imposer aux stipulations contractuelles préexistantes.

Cette conclusion, soumise à contradiction en cours de contrôle sur place⁹ puis au stade du rapport provisoire de contrôle, demeure contestée par l'intéressé et le président de l'office. A la demande expresse de l'ancien directeur général, leurs réponses écrites sont annexées au présent rapport définitif de contrôle (cf. annexe n° 4 bis).

L'équipe de contrôle souligne qu'une information claire rappelant le caractère irrégulier des indemnités de fin de carrière avait été dispensée plus d'un an auparavant. Le rapport public 2011 de la Miilos, largement diffusé au sein de la profession, s'en est fait ainsi l'écho. Un courrier du ministère de tutelle, en date du 15 novembre 2011, adressé au président de la Fédération des directeurs d'OPH, attirait également l'attention sur le caractère irrégulier de plusieurs dispositions maintenues dans les contrats de certains directeurs généraux d'OPH, telle que l'attribution d'une indemnité de fin de carrière, et en demandait expressément la suppression.

Dans ses réponses écrites, l'office défend la bonne foi de son ancien directeur général, ordonnateur de l'indemnité contestée, et refuse de procéder à toute tentative de recouvrement aux motifs :

- que l'avenant signé en juin 2010 n'a pas été contesté au titre du contrôle de légalité exercé par les services locaux de l'Etat, sans que toutefois l'organisme n'ait apporté la preuve de la transmission conjointe au contrôle de légalité du contrat de travail initial, comportant la clause irrégulière ;
- qu'il ignorait totalement la polémique entourant la suppression des indemnités de départ des directeurs généraux d'OPH, alors même que l'ancien directeur général était un membre actif de la fédération nationale des directeurs d'OPH qui avait initié, plus d'un an auparavant, une étude juridique sur le sujet et dont la lettre d'information périodique en faisait très régulièrement écho ;
- que le comptable public de l'office a procédé au paiement de l'indemnité sans aucune objection. Consulté par écrit sur ce dernier point, le trésorier a précisé avoir mené les contrôles préalables prévus par les articles 19 et 20 du décret du 7 novembre 2012, sans avoir pu, à l'époque, pouvoir remettre en cause le paiement de l'indemnité de départ, n'étant pas juge de la légalité interne des actes administratifs initiés par l'ordonnateur (cf. annexe n° 4 ter).

L'Agence maintient pour autant que les conditions de départ de l'ancien directeur général sont empreintes d'irrégularités graves.

Enfin le contrôle a révélé que le véhicule de fonction¹¹, élément accessoire au contrat de travail signé en avril 1989, mis à disposition du directeur général, a été vendu le 3 janvier 2013 pour sa valeur nette comptable au garage Peugeot de Brest. Dans les faits, ce véhicule a été repris le même jour et aux mêmes conditions par [redacted] qui avait souhaité en conserver l'usage après sa cessation de fonction.

Dans ses réponses, l'office considère cette sortie d'actif comme un acte de gestion courant, respectant le schéma habituellement mis en œuvre lors du renouvellement du parc automobile de l'établissement.

L'Agence relève que cette cession n'a fait l'objet d'aucune autorisation préalable du conseil d'administration de l'office, ceci en contradiction avec les dispositions de l'article L 423-10

⁹ Mandat n° 12192 du 17 décembre 2012.

¹⁰ Entretien entre l'ancien directeur général et l'équipe de contrôle, suivi d'une réunion associant le président et l'actuel directeur général tenus à Brest le 16 mars 2015.

¹¹ Peugeot 508 acquise par l'office le 26 janvier 2012 pour 28 264 €.

du CCH et que le renouvellement du véhicule de direction est intervenu au bout de seulement un an et a entraîné le rachat d'un véhicule neuf identique.

Dans ces conditions, l'Agence confirme que la cession à l'ancien directeur général de son véhicule de fonction ne constituait pas un acte de gestion courant, et qu'elle n'a pas été établie dans les conditions de formalisme et de transparence requises par la réglementation.

Par ailleurs, plusieurs salariés ou prestataires ayant des contrats en cours ont été en situation de vendre des biens immobiliers à l'office (cf. annexe n° 5). Ces transactions, réalisées au prix estimé par le service des domaines, ont fait l'objet d'une information préalable du conseil d'administration, au même titre que l'ensemble des mutations immobilières conclues par l'office. Pour autant, le procès-verbal ne mentionnant pas systématiquement la qualité particulière des vendeurs, au-delà de leur nom, le formalisme adopté apparaît insuffisant pour préserver l'organisme de tout risque de conflit d'intérêt et répondre aux obligations des articles L. 423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

1.2.4 Organisation et management

L'office emploie un peu plus de 300 agents dont moins de 30 ont conservé le statut de la fonction publique territoriale.

Si le nombre de salariés est resté relativement stable entre 2009 et 2013, l'année 2014 marque une augmentation de l'effectif de 9 agents. Pour partie, cette hausse s'explique par le recrutement de nouvelles compétences liées aux ajustements de l'organisation initiés depuis 2013. Des recrutements ponctuels en contrat à durée déterminée pour compenser certaines absences de longue durée ou renforcer des équipes de proximité expliquent le différentiel : +7 CDD en 2014.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Personnel	308	305	308	314	307	316
Dont CDD	2		4	2	4	11
Masse salariale en M€	11,9	13,0	13,6	14,3	14,7	16,0

Sur la période du contrôle la masse salariale affiche une forte évolution; en particulier, à effectif relativement stable entre 2009 et 2013, elle a augmenté de 23,5 %. Cette forte augmentation résulte principalement de revalorisations salariales très favorables faisant suite à un accord collectif salarial conclu en 2012 avec les organisations syndicales, positionnant la rémunération mensuelle moyenne brute à 2 662 € en 2013. L'amélioration sensible du barème des rémunérations s'est accompagnée d'une prise en charge partielle, par l'organisme, d'une mutuelle de santé obligatoire pour les agents. L'organisme indique que depuis 2013, sa politique salariale vise à ralentir l'évolution de la masse salariale et à la stabiliser en pourcentage des loyers à son niveau de 2014.

L'organigramme se décline désormais en six départements : (cf. annexe n° 6 organigramme).

Le département « services à la clientèle », assure toutes les missions de la gestion locative ; il s'appuie sur un réseau de trois agences (Abers, Ponant et Elorn) et huit bureaux d'accueil répartis sur les principaux groupes collectifs de la ville. Le service des attributions est organisé en secteurs géographiques, dont les périmètres sont adossés à ceux des bureaux d'accueil des agences. Ce mode de fonctionnement, concrétisé en 2013, fait suite aux conclusions d'un audit interne initié en 2012. Si cette analyse, demandée par la direction générale, s'est traduite par une sectorisation de l'organisation, son principal objectif visait initialement la réduction des pertes de loyer engendrées par la vacance de logements.

Le département de la « construction et du patrimoine » regroupe, quant à lui, les activités du développement et de la maintenance programmée du parc. Jusqu'en 2014, il intégrait également le service des marchés. Depuis lors, l'entité est rattachée à la direction générale et a été renforcée par le recrutement d'un responsable disposant de compétences spécifiques sur ce domaine. Compte tenu des anomalies constatées (cf. infra), cette réorganisation s'avère pertinente tant pour sécuriser les pratiques existantes que pour garantir le caractère réglementaire des procédures. Un travail de rédaction du nouveau règlement intérieur des achats a été engagé ; l'organisme indique que les nouvelles dispositions de ce document remanié sont entrées en vigueur le 1er septembre 2015.

L'OPH dispose également d'une régie de travaux rattachée à la direction technique ; composée de 40 agents elle s'articule autour d'une régie centrale et de trois régies locales en agence. Son fonctionnement est apparu pertinent. La régie s'est dotée d'un système de saisie déportée des interventions lui permettant d'optimiser son organisation. Pour autant, les données recueillies, non exploitées au format d'une comptabilité analytique, ne permettent pas, en l'état, de mesurer réellement la performance économique de la structure.

Dans un souci de professionnaliser les métiers spécifiques de l'accession sociale et de la gestion de syndic, le nouveau DG a souhaité créer un département promotion et services immobiliers (DPSI) fin 2014. Cette nouvelle structure est également en charge du montage des opérations de constructions jusqu'au dépôt du permis de construire. Cette nouvelle configuration limitera, à terme, les missions du service de la construction à la gestion opérationnelle des travaux et à leur suivi.

Le directeur du département informatique a été licencié le 14 novembre 2014, pour faute grave. Son éviction fait suite à la détection de multiples anomalies et dysfonctionnements tant au niveau du réseau interne que du matériel en place. Il a été remplacé à cette date par un ingénieur recruté en janvier 2014 comme chef de projet. Depuis lors, le nouveau département des « systèmes d'information » a été renforcé ; de nombreuses actions pour moderniser et sécuriser les installations et les équipements ont été engagées. Outre les carences matérielles qui fragilisaient le fonctionnement de l'office, l'équipe de contrôle a fait le constat de nombreuses insuffisances aussi bien dans la gestion de la base informatique que dans l'appréhension des applications par les agents. Les différentes activités de la gestion locative en sont particulièrement impactées. La faible automatisation des tâches révèle de fortes pistes de progrès.

Le « secrétariat général » regroupe les domaines des ressources humaines, de la communication et de l'administration générale.

1.2.5 Extension et réaménagement du siège social

L'OPH Brest Métropole Habitat a réaménagé son siège social pour une enveloppe globale d'environ 3,84 M€. D'un coût important et mal maîtrisé, cette opération révèle des manquements dans l'application des règles de la commande publique [Code des marchés publics puis ordonnance n° 2005-649 du 06 juin 2005, à compter du 1^{er} mai 2012].

Construit en 1989, le siège social de BMH a fait l'objet de réaménagements fonctionnels en 2005 puis en 2008.

En séance du 5 juillet 2011, le conseil d'administration s'est prononcé favorablement sur le principe d'une extension du siège social de l'office de 350 m² avec retraitement de la façade. Le projet a été présenté à partir d'une esquisse réalisée par l'architecte d'origine concepteur de l'immeuble. Bien que les conditions de travail des 93 salariés aient été considérées comme confortables, l'opération est justifiée comme une décision préventive pour faire face à l'évolution et au développement de certains services et à l'accueil de stagiaires. Le projet consiste, d'une part, à créer un cinquième étage destiné à la direction et au secrétariat général et, d'autre part, à renouveler le bardage existant de l'immeuble. Les travaux de l'ensemble sont alors estimés à 1 635 000 € HT.

Le marché de maîtrise d'œuvre relatif à ce programme a été conclu le 03 août 2011, sans mise en concurrence ni publicité préalable, avec la pour un montant de 196 272,00 € HT. Sur ces bases, l'enveloppe globale du projet peut être estimée par l'équipe de contrôle à environ 1 900 000 € HT, honoraires et études techniques compris. Un deuxième marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de réaménagement de bureaux du Siège de BMH a été conclu le 29 octobre 2013, sans mise en concurrence ni publicité préalable, avec la pour un montant de 65 000,00 € HT.

L'organisme justifie dans les deux cas l'absence de procédure de mise en concurrence par le fait que « Les travaux portaient sur un immeuble dont la surélévation était dépendante de l'existant au niveau technique (report de charges et sécurité incendie), fonctionnel et architectural » (notamment pour l'intégration des nouvelles façades et la réhabilitation des anciennes façades). L'équipe de contrôle conteste cette position.

De surcroît, le fractionnement de la mission de maîtrise d'œuvre est également irrégulier : le coût cumulé des honoraires sur les deux marchés aurait justifié la mise œuvre d'une procédure formalisée, le montant des prestations de maîtrise d'œuvre excédant le seuil de 200 000 € HT.

En cumul sur les deux marchés et ramené au coût estimé des travaux à la signature de l'acte d'engagement, le taux d'honoraires est de 12,2 %. Ce montant de rémunération contractualisé, justifié selon l'organisme par la complexité de l'opération de surélévation et l'intervention en site occupé, s'avère élevé. Les multiples modifications successives apportées au projet ont conduit à une forte évolution du coût de l'opération de l'ordre de 20 % pour la partie surélévation et retraitement des façades, de près de 70 % si l'on intègre les autres interventions non prévues initialement. Le bilan financier communiqué à l'équipe de contrôle est désormais établi à 3 201 635,15 € HT.

Le coût total de la seule opération d'extension, calé à 2 383 345,06 € TTC, apparaît particulièrement élevé au regard de la surface nouvelle créée qui se limite à 372 m² de SHON, soit un prix de revient par m² de 6 406 € TTC.

1.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Si l'organisation apparaît globalement adaptée, les anomalies et irrégularités détectées en cours de contrôle illustrent pour partie un fonctionnement des services encore trop cloisonné et sont symptomatiques d'un défaut de contrôle interne. Le recrutement d'un contrôleur de gestion et plus récemment d'un responsable qualité devraient contribuer à améliorer le suivi et la sécurité juridique des activités d'une part et favoriser la transversalité entre les services d'autre part. D'après l'organisme, la sécurisation des procédures informatiques est par ailleurs opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les conditions de départ de l'ancien directeur général sont empreintes d'irrégularités graves, contestées par l'intéressé et l'organisme.

2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

2.1 OCCUPATION DU PARC

L'appréciation des données sur le peuplement du parc de l'organisme en comparaison avec les valeurs de référence départementales et régionales présente peu d'intérêt, compte tenu de la situation quasi-monopolistique de l'office sur son périmètre d'intervention.

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social au titre des années 2009 et 2012 indiquent une occupation très sociale avec une forte présence des personnes seules, 48 % des occupants et des familles monoparentales, 20 % des locataires. Les plus de 60 ans représentent quant à eux plus de 26 % des locataires, dont 10,5 % pour les plus de 75 ans. Cette proportion est plus élevée dans les ZUS (29,5 %), reflet d'une occupation plus ancienne dans un patrimoine déjà ancien. La question du maintien à domicile de ces personnes (soit par le jeu de mutations, soit par la réalisation d'adaptations techniques) est affichée comme une préoccupation de Brest Métropole Habitat.

En termes de ressources, 75 % des ménages occupant un logement dans le parc de Brest Métropole Habitat ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI (25,63 % au-dessous de 20 % du plafond PLUS). La précarité est encore plus perceptible dans les ZUS où le taux atteint près de 80 %.

Le profil des ménages attributaires est peu différent de celui des demandeurs de logement.

2.2 ACCES AU LOGEMENT

2.2.1 Connaissance de la demande

Un fichier commun de la demande locative sociale a été mis en place en avril 2011 dans le département du Finistère.

En 2014, 3 384 demandes de logements ont été enregistrées auprès des services de l'OPH, représentant environ 85 % des dossiers déposés dans le Pays de Brest : 2751 demandes externes et 829 demandes de mutation.

Après un pic en 2012 et 2013, deux années au cours desquelles les inscriptions saisies en ligne et non validées étaient comptabilisées, le niveau de la demande externe est donc revenu à celui des années antérieures.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de demandes externes au 31/12	2 647	2 712	2 627	3 527	3 200	2 751

Au 31 décembre 2014, 47 % des demandes externes déposées en cours d'année ont été satisfaites dans l'année, contre 23 % pour les demandes de mutation. Les annulations représentent environ 6 % des inscriptions annuelles.

Les demandes de logement déposées concernent, pour presque 38 % d'entre elles, des petits logements de type 1 ou 2, alors que ce type de logement représente 26,5 % du parc de BMH. Il est à noter la bonne adéquation entre la demande de T3 et la structure du parc de l'office : 36 % des demandeurs souhaitent obtenir ce type de logements qui représentent 36,71 % des logements du patrimoine. Un peu moins de 20 % des demandeurs souhaitent un logement de type 4.

42,5 % des demandes faites en 2014 ont été déposées par des personnes isolées et les familles monoparentales pèsent pour près d'un tiers dans les nouvelles demandes. En termes de revenu, 76 % des demandeurs avaient des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS et pouvaient donc prétendre à l'attribution d'un logement financé en PLAI. Un peu plus de 4 % des demandeurs qui se sont adressés à BMH disposaient de ressources supérieures au plafond PLUS.

2.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Au 1^{er} janvier 2015, 2 365 logements, soit environ 13 % du parc, relèvent d'un droit de réservation, géré en stock : 1 763 le sont au profit de collecteurs du 1 % logement et 602 au bénéfice du ministère de la Défense dits « logements marine ».

A contrario, le contingent préfectoral, hors fonctionnaires, est géré en flux. Son application découle de l'accord collectif triennal Etat - bailleurs sociaux qui, pour 2009-2011, assignait à BMH un objectif annuel de relogement de 364 ménages ; celui signé pour la période 2012-2014 établissait à 384 le nombre d'attributions à réaliser en faveur des plus défavorisés, soit environ 20 % des nouvelles entrées dans les lieux annuelles de l'office.

Les objectifs sont atteints, pour près du double des valeurs fixées pour les trois dernières années.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Attributions dites « accord collectif »	560	537	471	733	745	744

L'office est fortement impliqué dans les dispositifs d'accompagnement social des ménages par le biais du partenariat étroit établi avec la CASAL. Les demandes des ménages sortant d'hébergement, d'un logement temporaire ou du parc d'insertion sont identifiées et traitées prioritairement. Par ailleurs, Brest Métropole Habitat dispose d'un parc d'environ 150 pavillons dits « habitats adaptés » qui, pour partie, sont confiés à des opérateurs (CCAS – AGHEB) et pour les autres gérés en direct. Ceux-ci sont occupés par des personnes cumulant de multiples difficultés économiques et sociales, souvent incompatibles avec une occupation dans un immeuble collectif. Les résultats positifs de cette forte implication sont à mettre en exergue.

Au-delà de son investissement pour loger les plus démunis, Brest Métropole Habitat favorise les mutations dans le but de favoriser un parcours résidentiel pour ses locataires. La CUS approuvée en juin 2011 détermine un seuil minimal de 20 %.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Taux de mutation	25,3 %	22,4 %	21,3 %	19 %	20,5 %	21 %

Bien que marquant un fléchissement depuis 2012, l'objectif fixé est atteint.

2.2.3 Gestion des attributions

L'office procède chaque année à environ 2 000 attributions.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nbre d'attributions	2008	1982	2013	1987	2014	2031
Dont mutation	25,3 %	22,4 %	21,3 %	19 %	20,5 %	21 %
< 60 % plafond PLUS	74,2 %	75,3 %	75 %	78,08 %	77 %	72,5 %

L'OPH Brest Métropole Habitat dispose depuis près d'une vingtaine d'années d'une charte d'attribution des logements. Celle-ci a été réactualisée une première fois en 2007 par délibération du conseil d'administration du 22 février.

La commission d'attribution des logements, qui se réunit sur un rythme bimensuel, effectue un travail de hiérarchisation des dossiers en les classant en six catégories, selon les critères établis par la charte (cf. annexe n° 7).

Les demandes émanant de ménages dont les ressources sont supérieures à 60 % du plafond PLUS et dont la situation ne présente aucun caractère de priorité ne font l'objet d'aucun examen. Ainsi, en 2014, la commission a examiné 1 899 dossiers, soit un peu plus de 55 % des demandes enregistrées par l'OPH Brest Métropole Habitat. Pour environ un demandeur sur deux, le dossier est classé à l'ancienneté.

A l'issue de chaque commission, un courrier, signé du directeur général, est adressé à chaque demandeur, lui notifiant la catégorie dans laquelle la CAL l'a classé et prenant un engagement de délai pour la proposition qui lui sera faite, conformément aux dispositions de la charte.

Le dispositif mis en application par l'office constitue une méthode objective de traitement de la demande et un outil d'aide pertinent à sa qualification. Il s'accompagne d'une bonne information des demandeurs quant aux engagements pris pour répondre au besoin exprimé et quant aux droits qui y sont rattachés.

Néanmoins, le rôle de la CAL s'arrête à ce stade.

Jusqu'à mi-2015, les services ont procédé directement aux attributions nominatives des logements. Le mode opératoire retenu dessaisit la commission d'attribution de ses prérogatives [article L. 441-2 du CCH]. En effet, le règlement général d'attribution, validé le 13 mars 2014 par le conseil d'administration, prévoit explicitement de déléguer au service location de l'office la compétence d'attribuer nominativement les logements. Sur la base des orientations générales définies par ce même document et en application des décisions de priorisation prises par la commission, le service propose directement aux candidats les logements libérés.

Dans cette configuration, les chargés de clientèle assument les modalités de sélection des candidats, ainsi que l'attribution nominative des logements, portant une responsabilité qui devrait incomber à la CAL. Ce processus ne permet, en outre, ni l'examen comparé de trois propositions par logement [article R. 441-3 du CCH] ni l'exercice par les maires de la totalité de leurs prérogatives [article L. 441-2 du CCH].

Seuls, les logements des programmes nouvellement mis en service sont traités dans des conditions réglementaires.

L'office n'est pas en mesure de démontrer que l'égalité de traitement des demandeurs est respectée. En ne respectant pas cette disposition législative, l'office s'est exposé à une pénalité dont le

montant est estimé à 298 644,30 € (cf. annexe n° 8). Des mesures correctives ont été apportées depuis, permettant de rendre le dispositif conforme à la réglementation.

Le processus est présenté comme performant et innovant, permettant notamment de limiter le nombre de situations DALO. Si la gestion de la demande s'appuie sur une procédure formalisée et transparente basée sur une hiérarchisation des situations sociales et économiques, le dispositif d'attribution n'a pas fait l'objet d'évaluation. Une analyse a été réalisée par l'équipe de contrôle, afin de mesurer les délais d'attribution en fonction des degrés de priorité accordés par la commission.

Afin d'écarter les demandes plus spécifiques, seules les entrées dans les lieux en logements collectifs sur la commune de Brest ont ainsi été extraites, en écartant de l'échantillon les attributions au motif de mutation. En 2014, cet échantillon représentait 1 077 dossiers pour 2 030 entrées dans les lieux, soit 540 ménages classés prioritaires et 537 « à l'ancienneté ».

L'analyse a consisté à déterminer les délais moyens :

- de priorisation : délai entre l'inscription du demandeur et le passage en CAL pour qualifier le dossier ;
- de proposition : délai entre le passage en CAL et l'entrée dans les lieux ;
- d'attribution : délai entre l'inscription du demandeur et l'entrée dans les lieux.

Les résultats ne mettent pas en évidence d'écart significatif dans les délais de traitement des situations, qu'elles présentent un degré de priorité ou non (cf. annexe n° 9).

	Délai moyen d'attribution		
	moins de 3 mois	moins de 6 mois	moins de 9 mois
Ménages prioritaires	43 %	75 %	86 %
Ménages « à l'ancienneté »	39 %	66 %	77 %

Ainsi, le délai moyen d'attribution est de cinq mois pour les ménages prioritaires et de 6,6 mois pour les ménages classés à l'ancienneté attestant d'une bonne fluidité du marché.

L'analyse des délais d'attribution, selon le niveau de priorité défini par la commission, ne permet pas de conclure à l'efficacité du dispositif mis en place.

A l'issue du contrôle, bien que convaincu par la pertinence du dispositif pour traiter en amont les situations sociales urgentes ou complexes, l'organisme a indiqué vouloir mettre fin à cette pratique non réglementaire. Il indique que le conseil d'administration du 18 juin 2015 a validé de nouvelles modalités d'attribution et un nouveau règlement intérieur de la CAL permettant de mettre le dispositif d'attribution en conformité avec la réglementation, tout en préservant des engagements de priorisation des demandeurs en fonction de leur situation.

L'organisme a procédé à des attributions qui contreviennent aux dispositions réglementaires [articles R. 441-1 et suivants du CCH]. Ces irrégularités exposent l'OPH à des sanctions financières [article L. 342-14-I du CCH].

L'analyse du fichier de l'ensemble des attributions prononcées entre 2011 et 2014 a permis d'identifier huit attributions à des ménages dépassant les plafonds de ressources. L'une de ces situations a été justifiée par l'office dans ses réponses ramenant le nombre de dossiers en infractions à six.

Le montant maximal de la sanction financière s'élève à 35 782,02 €, soit 18 mois de loyer principal des logements concernés (cf. annexe n° 10).

Certaines d'entre elles résultent de l'application des dispositions de la CUS signée en 2011 qui prévoit d'autoriser les attributions en dépassement de plafond dans les ZUS ou dans les groupes occupés à plus de 65 % par des bénéficiaires d'APL. En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, cette dérogation est toutefois encadrée par un dépassement maximal de 30 %. La convention signée par l'office ne prévoyant pas cette disposition, l'OPH Brest Métropole Habitat a attribué plusieurs logements au-delà de cette limite, jusqu'à concurrence d'environ 100 % pour une attribution dans le quartier de Pontanézen. Par ailleurs, pour de nombreuses attributions contrôlées, les documents communiqués se sont avérés insuffisants pour justifier les attributions s'inscrivant dans les dérogations réglementaires de plafond de ressources.

Ce constat prévaut notamment pour les dépassements de ressources autorisés par les conventions APL, qui autorisent l'attribution à des demandeurs dont les plafonds de ressources sont compris entre 100 et 120 % de celui du PLUS. BMH a recours à cette possibilité, sans toutefois appliquer de majoration de loyer aux locataires concernés. Ces situations n'étant ni spécifiées dans les dossiers ni répertoriées dans la base, l'équipe de contrôle a constaté une perte de leur suivi. Un tableau récapitulatif par groupe concerné permet d'établir les droits ouverts et le nombre d'attributions opérées dans ce cadre, sans toutefois permettre de retracer un historique nominatif attestant du respect des quotités offertes par la convention APL.

D'une manière générale, la traçabilité n'est pas suffisante pour garantir le contrôle des situations particulières.

L'office dispose, par ailleurs, d'un parc de 97 logements acquis directement sur fonds propres sans conventionnement à l'APL. Les immeubles concernés accueillent très majoritairement des ménages éligibles au logement HLM. Pour autant, l'office considère que ces logements ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires d'attribution des logements locatifs sociaux, caractérisées par le respect d'un plafond de ressources pour les locataires. Dans ce cadre, le contrôle a permis de relever deux situations pour lesquelles les revenus des ménages entrés dans les lieux conduisaient à un dépassement particulièrement important du plafond PLUS.

Au regard des obligations générales qui s'imposent aux opérateurs HLM en vertu des articles L. 411, L. 411-2 et L. 441 du CCH au titre de leur mission d'intérêt général, les logements non conventionnés justifieraient la définition d'un plafond de revenus pour leur accès. Dans sa réponse, l'office stipule que le nouveau règlement des attributions (cf. infra) conditionne l'attribution des logements non conventionnés au respect du plafond PLI.

2.3 LOYERS ET CHARGES

2.3.1 Loyers pratiqués

L'OPH Brest Métropole Habitat offre des montants de loyer globalement très contenus, qui s'avèrent inférieurs aux moyennes départementale et régionale (enquête RPLS 2014), alors même que le patrimoine affiche un bon niveau de qualité. Le loyer moyen au sein du parc de l'office est de 315 € pour un logement T3 d'une surface moyenne de 64 m². Dans le parc privé, le loyer moyen correspondant est de 470 € pour une surface de 68 m² établissant, pour un taux ramené au m² de SH, une différence de près de 40 %. Malgré un écart encore substantiel, une analyse comparative des loyers du marché privé avec ceux pratiqués par l'office menée par l'équipe de contrôle¹² montre un resserrement progressif des tarifs pratiqués. Les résultats sont présentés en annexe n° 11.

Le constat prévaut essentiellement pour les logements T4 et ceux financés en PLS dont les loyers se positionnent désormais à un niveau proche, voire supérieur à ceux du marché.

Plus de 60 % des locataires bénéficient de l'APL permettant de couvrir près de la moitié des loyers quittancés par l'office.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logts quittancés	15080	15370	15656	15787	15968	16130
Nombre d'APL	9134	9450	9653	9635	9846	9768
Taux de locataires bénéficiaires	60,6%	61,5%	61,7%	61,0%	61,7%	60,6%
Taux de couverture	42,75%	45,00%	45,71%	45,77%	46,26%	46,31%

La proportion de loyers en dessous du niveau du plafond de référence utilisée pour le calcul de l'APL représente les trois quarts du parc (cf. annexe n° 12), avec pour effet une solvabilité optimisée des allocataires APL.

L'objectif affiché de cette politique de loyers modérés est de tendre progressivement vers les loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'aide au logement.

¹² A partir des résultats de l'observatoire des loyers de l'ADEUPa.

2.3.2 Evolution des loyers

Le loyer plafond est révisé chaque année, au 1^{er} janvier, sur la base de l'évolution annuelle de l'IRL. L'OPH pratique des augmentations annuelles différenciées entre les groupes dont le loyer est calculé à la surface corrigée et ceux dont le loyer est calculé à la surface utile. L'objectif de cette politique est d'obtenir un rééquilibrage progressif entre des groupes aux loyers inférieurs aux plafonds APL, principalement les ensembles immobiliers sous le régime de la surface corrigée, et des groupes aux loyers supérieurs au plafond APL, principalement les groupes sous le régime de la surface utile.

La hausse est calculée sur la base d'une évolution du montant du loyer par m² de surface. Ainsi pour 2014, une augmentation de 0,40 € par m² a été appliquée à l'ensemble des logements gérés en surface corrigée. Dans le même temps, les loyers calculés en surface utile étaient maintenus.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009 - 2014
Hausse en masse	1,73 %	1,31 %	1,01 %	1,58 %	1,75 %	0,66 %	+ 8,31 %
Hausse en masse SC	3,26 %	1,41 %	1,14 %	1,68 %	1,92 %	0,90 %	+ 10,74 %
Hausse en masse SU	2 %	1,00 %	0,56 %	1,24 %	1,35 %	0 %	+ 6,30 %
Recommandations gouvernementales ¹³	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	+ 9,80 %

Sur la période du contrôle, les hausses annuelles cumulées se sont traduites par une évolution moyenne de la masse des loyers à la SC de 10,74 % contre 6,30 % pour ceux calculés en SU. Cette politique peut conduire à certaines incohérences, en particulier pour les PLA dont le niveau de loyer, calculé essentiellement en €/m² de SC, est traditionnellement élevé. Ainsi, pour un logement récent financé en PLUS, dont le loyer est adossé à la SU, l'augmentation s'est avérée inférieure à celle d'un logement PLA pour des caractéristiques de confort en règle générale moindre.

Au 1^{er} janvier 2011, l'office a appliqué, pour une partie de son parc, une hausse de loyer dépassant le seuil d'augmentation annuelle légal défini par l'article 210 de la loi de Finances du 29 décembre 2010.

Si la hausse moyenne en masse de 1 % respecte bien le taux d'augmentation annuelle maximum fixé à 1,10 % au 1^{er} janvier 2011, l'obligation légale, portant sur les évolutions de loyer, doit être appréciée logement par logement. Or, à cette date, l'OPH a augmenté en moyenne les loyers des ensembles immobiliers gérés à la surface corrigée de 1,14 %, contrevenant de fait aux textes en vigueur. Dans sa réponse, l'organisme indique que le seuil d'augmentation annuel légal applicable pour 2011 n'était pas connu au moment de la préparation de la délibération du conseil d'administration. Bien que de portée limitée, cette augmentation irrégulière concerne environ 10 000 logements.

L'office doit procéder aux corrections nécessaires, afin de se conformer à la limite de l'augmentation et rembourser aux locataires les sommes indûment perçues.

2.3.3 Définition des loyers plafonds

L'OPH Brest Métropole Habitat s'est engagé en 2010 dans la démarche de remise en ordre des loyers plafonds pour le patrimoine mis en service avant le 1^{er} janvier 2005, en préservant la dissociation des loyers exprimés en surface corrigée de ceux calculés à la surface utile, dans le cadre de la convention d'utilité sociale signée avec l'Etat.

L'office n'ayant pas conservé les bases informatiques des conventions initiales des groupes livrés avant le 1^{er} janvier 2005, les calculs d'actualisation pour déterminer la masse générale des loyers n'ont pu être vérifiés par l'équipe de contrôle.

La démarche engagée repose sur une méthodologie de classement du patrimoine particulièrement aboutie (arrêtée à partir notamment de la qualité du service et du bâti), établie en toute transparence avec les représentants des locataires ; cinq niveaux ont été intégrés dans la grille : de 1 à 5 pour la zone 2 et de A à C pour la zone 3 (cf. annexe n° 13). Ce classement est révisé annuellement.

¹³ Du 1^{er} janvier 2011, il s'agit d'un encadrement réglementaire et non plus d'une réglementation.

La refonte des loyers plafonds, telle que mise en œuvre par l'organisme ne répond pas totalement aux dispositions réglementaires qui encadrent sa mise en œuvre [R. 445-9 à R. 445-11 du CCH].

Le respect des montants des loyers maximum définis par l'arrêté du 3 juin 2010 n'est pas garanti. A titre d'exemple, pour les logements de la catégorie 1 dont le plafond est fixé à 6,06 € par l'office, le loyer plafond d'un PLUS n'aurait pas dû excéder 5,94 € en zone 2 et 5,59 € en zone 3 (valeur 1^{er} janvier 2011), après application du coefficient de structure.

Par ailleurs, la grille de loyers plafonds établie par BMH est déconnectée du financement d'origine. Cette méthode méconnaît le principe édicté pour la remise en ordre des loyers qui prévoit le reclassement, pour chaque zone de loyer, de tous les financements d'origine en quatre catégories PLI, PLS, PLUS et PLAI (annexe à la circulaire du 12 avril 2010 de la DGALN).

Ainsi, les loyers maximum définis pour les logements PLAI sont communs à tous les financements. Ils ne sont donc pas conformes, leur montant plafond étant réglementairement limité à 85 % de celui du PLUS. A contrario, le taux plafond des logements PLS est artificiellement ramené à celui du PLUS ce qui positionne les loyers pratiqués, non réajustés en conséquence, en dépassement des nouvelles valeurs maximales.

Enfin, les logements non conventionnés et les ensembles immobiliers mis en service après le 31 décembre 2004 (pour ceux mis en service depuis plus de six ans) n'ont, quant à eux, pas été intégrés dans la remise en ordre des loyers par l'office. Cette omission constitue de fait une anomalie.

Outre les manquements réglementaires constatés, la mise en œuvre de la ROL n'a pas été l'occasion de reconsidérer la politique des loyers de l'office, le travail engagé portant essentiellement sur le remaniement des valeurs plafonds sans remise en question des tarifs pratiqués.

L'organisme indique que cette anomalie sera corrigée dans la prochaine convention d'utilité sociale, et que la prise en compte des loyers du marché sera intégrée dans les prochaines réflexions.

La gestion des loyers plafonds définie par les conventions APL n'est pas suffisamment maîtrisée et sécurisée.

Pour les programmes dont la mise en service est postérieure à 2004 et donc non intégrés dans la remise en ordre des loyers, la base informatique du logiciel de gestion s'est révélée non utilisée pour l'actualisation des loyers maximum. Les calculs sont effectués à l'aide d'un fichier Excel tenu par la direction de la clientèle dont les paramètres ne permettent pas un contrôle exhaustif et rétrospectif de la bonne application des engagements conventionnels.

A partir d'un échantillon de programmes ciblés, la comparaison des termes de la convention d'origine avec les éléments disponibles dans les différents fichiers disponibles a mis en évidence de multiples incohérences : taux de loyer erronés et/ou adossés à une mauvaise année de référence de l'indice, dates de signature différentes, écarts entre les surfaces indiquées dans les conventions et la quittance. Faute de fiabilité dans les données prises en compte et dans la méthodologie de calcul, l'actualisation des taux souffre également d'erreurs multiples. Les anomalies relevées pour le programme Saint-Renan - Le Vizac détaillées dans l'annexe n° 14 illustrent certains de ces désordres.

En conclusion, il appartient à l'office d'engager une remise à plat de l'ensemble des loyers plafonds de son parc, afin d'établir une grille garantissant pleinement le respect des dispositions réglementaires. Il s'y est engagé à l'occasion de la mise en place de la nouvelle version de son progiciel Portail Immo 3.

2.3.4 Charges

La régularisation des charges 2013 n'appelle pas d'observation.

Les charges de chauffage collectif sont bien maîtrisées. Etabli sur une base de 6 471 logements desservis, le coût moyen calculé est de l'ordre de 6,87 €/m² de SH, soit une charge mensuelle de l'ordre de 45 €/logement calculée sur 10 mois. Néanmoins, cinq programmes situés dans le centre-ville de Plougastel-Daoulas présentent des coûts significativement supérieurs à la moyenne du parc. Pour les 74 logements concernés, tous mis en service après 2004, le coût du chauffage collectif est supérieur à 11 €/m² de SH, soit environ 665 € pour un logement de 59 m².

Inhérente au raccordement à une chaufferie bois mise en place par la collectivité, cette situation mérite d'être examinée, tant pour prendre en compte la situation des locataires présents que pour faciliter la commercialisation des logements qui se libèrent. Le cumul des charges générales, de chauffage et d'ascenseur s'élève en moyenne à 1 115 € par logement contre 835 € pour les 6 471 logements du parc desservis par un chauffage collectif.

Dans l'ensemble, les charges générales sont très sensiblement réduites en raison de la non-facturation par l'office des dépenses de gardiennage qui pourraient être récupérées, de l'ordre de 2 M€ par an. Mise en œuvre de longue date, cette mesure atypique constitue un choix fort de l'organisme en faveur des locataires qui mérite d'être souligné.

2.4 ROTATION ET VACANCE

Le taux de rotation sur les cinq dernières années est relativement stable, autour de 12 %, même s'il affiche une très légère inflexion en 2013 et 2014 pour tendre vers 11 %. Les mutations internes représentent en moyenne sur la période environ 23 % de la mobilité globale.

Sur la période du contrôle, la vacance est établie à un niveau très limité et, de ce fait, ne constitue pas un enjeu contemporain pour l'organisme. Néanmoins, l'office devra être soucieux de son évolution, le nombre de logements non loués au 31 décembre ayant plus que doublé entre 2009 et 2014. Hors vacance volontaire, elle est établie à 1,6 % en décembre 2014 contre 0,8 % en 2009. Dans le même temps, la vacance de plus de trois mois a été multipliée par 3,4 traduisant une installation dans le temps de ce phénomène.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Nombre de logements	15514	15622	15912	16125	16351	16481	+ 6,23 %
Vacance totale	252	233	298	353	218	324	+ 28,57 %
dont inactifs	125	98	114	117		59	-52,80 %
dont autres motifs	127	135	184	236	218	265	+ 108,66 %
dont+ 3 mois	20	32	48	77	52	68	+ 240,00 %

Les logements vacants font l'objet d'un suivi mensuel détaillé par la directrice de la clientèle. Les logements inactifs, retirés de la commercialisation, sont identifiés de manière spécifique. Au-delà de leur bonne identification, le contrôle a révélé quelques incohérences quant au motif justifiant la non-relocation des logements concernés, en particulier pour les logements dits adaptés.

Identifiée comme une réelle problématique dans l'audit interne réalisé en 2012 (cf. supra), les difficultés enregistrées pour la commercialisation des programmes neufs sont également un phénomène émergent. Elles concernent également les logements PLS, 11 d'entre eux étaient identifiés non loués en avril 2015 pour une durée moyenne de vacance de 10 mois.

De manière générale, l'office est donc invité à faire preuve de vigilance sur la question du risque de vacance, l'ensemble des indicateurs traduisant une progression significative de son développement.

2.5 PREVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS

2.5.1 Organisation de la chaîne de détection et de traitement de l'impayé

Outre les personnels de la trésorerie, l'office s'appuie sur un service contentieux dirigé par un cadre, en fonction depuis janvier 2011. Le service est organisé autour de six chargés de précontentieux¹⁴ épaulés par un travailleur social assurant le suivi des dossiers les plus complexes.

L'articulation entre les interventions du comptable public et celles de l'office a été revue en 2013, dans l'optique d'améliorer l'efficacité du recouvrement sur les locataires présents et partis. Cette nouvelle coordination a été formalisée par une convention signée des deux parties le 12 juin 2013. Ce document précise le cadre juridique de l'intervention des services de l'office dans le processus de recouvrement précontentieux des loyers, notamment en matière de conclusion des plans

¹⁴ Deux agents sectorisés par agence.

d'apurement. Il formalise également les échanges d'informations entre les deux services et vise à la mise en place ou au développement de tout nouveau moyen de paiement. Sur ce dernier point, la présence des services de la Trésorerie au rez-de-chaussée du siège de l'office apparaît comme un atout certain.

2.5.2 Analyse de l'évolution du risque d'impayés

L'office a connu une hausse constante de ses impayés locatifs sur la période 2003-2010. L'inflexion enregistrée au cours de l'exercice 2011 a été confirmée l'année suivante avec respectivement une réduction de 5 et 9 % des restes à recouvrer sur locataires présents. Cette amélioration a pu être attribuée à un changement de posture des services face aux locataires en impayés, ainsi qu'une plus grande réactivité dans le traitement des primo-débiteurs. Fin 2012, l'impayé total des ménages présents était passé au-dessous du seuil d'1,4 M€ pour une dette moyenne de 581 €.

Une nouvelle dégradation dans les résultats du recouvrement des loyers a été enregistrée dès 2013. L'impayé total à la fin de ce dernier exercice, après correction du terme échu de décembre, des admissions en non-valeur et des abandons de créance de l'exercice, atteignait 4,8 % des loyers quittancés, soit 18 jours de quittancement (cf. annexe n° 15).

Entre 2009 et 2013, les admissions en non-valeur et les abandons de créance liés aux procédures de rétablissement personnel ont fortement augmenté, passant de 278 k€ en début de période à 687 k€ sur l'année 2013. Sur ce dernier exercice, la créance effacée des comptes de l'office représentait 0,8 % des loyers quittancés dans l'année.

(En €)	Nb dossiers	Ménages présents		Locataires partis
		Montants	Montants unitaires moyens	Montants
Fin 2009	2 642	1 507 341	571	856 470
Fin 2010	2 579	1 553 362	602	991 377
Fin 2011	2 522	1 509 028	598	1 045 622
Fin 2012	2 342	1 360 753	581	1 286 098
Fin 2013	2 498	1 564 603	626	1 448 771
Fin 2014	2 818	1 846 484	655	1 234 262

La fraction des créances sur locataires partis a, au cours des six dernières années, augmenté deux fois plus vite que celle sur locataires présents ; ceci malgré une politique d'effacement de créances, elle-même de plus en plus dynamique. La part incombant aux réparations locatives dans la créance impayée des locataires partis n'a pu être reconstituée sur la période.

L'analyse détaillée de l'évolution du recouvrement sur locataires présents sur la période 2009-2014 met en évidence une dégradation significative tant en montant (+ 15 %) qu'en nombre de dossiers (+ 7 %). Toutefois, la part des débiteurs redevables d'un seul terme de loyer est demeurée stable sur cette période, représentant environ 40 % des situations.

La mise en œuvre du plafonnement à 300 € pour les règlements effectués en espèces au guichet de la Trésorerie n'est pas considérée par les services de l'office comme étant un élément significatif de cette dégradation. A contrario, la baisse régulière des interventions du Fonds de Solidarité pour le Logement, versées au titre du maintien dans les lieux, y concourt même, si ces dernières sont complétées par un dispositif d'aide interne, spécifique à l'office, et par le partenariat conclu avec une association, filiale d'une banque, permettant de couvrir des dettes de loyer par l'octroi d'un micro-crédit social.

L'analyse menée sur l'analyse de l'état des restes sur le terme échu de janvier 2015 a mis en évidence :

- un impayé global sur ménages présents frôlant les 2 M€ ;
- près de 17 % des ménages occupant non à jour de leur loyer, sans que les nouveaux emménagés y soient surreprésentés ;
- 43 % des ménages en impayés présentant un seul terme de retard et 9 % plus de six échéances ;
- la couverture d'un tiers de la créance par des plans d'apurement en cours.

L'approche par niveaux de risques de la créance contemporaine sur locataires présents, initiée en cours de contrôle, n'a pu aboutir. L'office est invité à poursuivre cette analyse, afin de fournir, notamment pour la clôture des comptes 2015, une évaluation par strate permettant d'asseoir la dépréciation comptable de la créance.

2.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

2.6.1 Les instances de concertation

L'OPH Brest Métropole Habitat a mis en place quatre instances de concertation avec les locataires, qui se réunissent à un rythme trimestriel. Un conseil de concertation locative « patrimoine » traite transversalement des questions techniques mais également des loyers, alors que des instances locales traitent essentiellement de la vie des quartiers.

L'ensemble du dispositif, complété par des commissions élargies aux acteurs associatifs dans les trois quartiers situés en ZUS, témoigne de la forte préoccupation de concertation qui anime l'office.

2.6.2 La gestion de proximité

Avec un effectif de 92 agents dont 60 gardiens, la gestion de proximité se caractérise par une forte présence sur le terrain au plus près des locataires. Les visites de patrimoine réalisées dans les trois agences ont permis de constater le bon état d'entretien des immeubles, avec, de manière générale, une attention particulière portée au nettoyage des parties communes.

De manière singulière, l'entretien des paliers et cages d'escalier continue d'être très majoritairement assuré par les locataires, le nettoyage des halls d'entrées, locaux communs et espaces extérieurs étant à la charge des gardiens. Le dispositif fait l'objet d'un contrôle rigoureux de la part des gardiens, garantissant l'efficacité de cette organisation impliquante pour les occupants.

L'OPH Brest Métropole Habitat et Brest Métropole Océane ont signé en 2002 une convention sur les modalités de gestion des espaces extérieurs. Renouvelée en novembre 2009, elle définit pour 19 grands ensembles et 55 groupes immobiliers les périmètres et les modes d'intervention.

2.6.3 Les réclamations

Le traitement des réclamations techniques des locataires est assuré par les régies d'agence. Les réclamations d'ordre technique pour les logements ont représenté près de 6 000 interventions en Régie (6 636 en 2012). Pour les deux tiers d'entre elles, les interventions sont réalisées dans les huit jours suivant la demande. Ces niveaux de réactivité sont satisfaisants et traduisent la bonne organisation de la régie ouvrière et du processus de traitement.

Une partie des interventions est refacturée aux locataires dans le cadre des réparations locatives ; 1 354 réparations ont été réalisées dans ce cadre en 2013.

Un travail d'analyse des modes de traitement des demandes d'intervention technique a été initié en 2013. L'installation de la dernière version de l'application informatique sera l'occasion de mettre en œuvre des actions d'amélioration des modes d'intervention et de mise en place d'outils plus fins et plus fiables de suivi de ces demandes.

2.6.4 Le contrat de robinetterie

L'OPH Brest Métropole Habitat a mis en place un contrat robinetterie il y a une vingtaine d'années. Les prestations sont assurées par six plombiers de la régie de l'office à temps plein. Bien que proposé comme une prestation optionnelle, le contrat était signé jusqu'à fin 2013 par plus de 80 % des locataires de l'OPH.

A l'occasion du renouvellement de l'ancien contrat (ce dernier arrivait à échéance au 31/12/2013), le directeur général, entré en fonction le 1^{er} janvier 2013, a souhaité rendre l'adhésion obligatoire au motif que le taux de refus des nouveaux locataires était inférieur à 1 %. Sur la base d'un champ d'intervention très légèrement élargi et pour une durée de 10 ans, ces nouvelles dispositions ont été présentées aux représentants des locataires à l'occasion d'un conseil de concertation locative

le 1^{er} juillet 2013; elles ont été ensuite validées dans un accord collectif signé par les différentes parties prenantes, permettant d'asseoir juridiquement leur application.

2.7 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Les choix volontaristes opérés par l'office, en matière de maîtrise des niveaux de loyers et de charges supportés par les locataires, sont à souligner. Ces très bons résultats sont obtenus, alors que la gestion de proximité apparaît également comme un point fort, avec une bonne implication des locataires.

L'insuffisante maîtrise de la réglementation et le défaut de contrôle interne, en particulier sur le calcul des loyers, sont en revanche à l'origine de multiples irrégularités qui appellent des correctifs.

L'analyse de la demande réalisée par l'office est de qualité. Le processus d'attribution ne respecte pas les prérogatives de la CAL et n'est pas conforme. Il nécessite d'être pleinement revu.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, le parc de logements locatifs compte 16 481 logements familiaux dont 14 023 sur la seule commune de Brest. Toutefois, la part des logements implantés sur la ville centre tend à se réduire au profit des autres communes de BMO. Ces dernières accueillent 7,8 % du patrimoine en 2009 pour 10,4 % en 2014. Il convient également de noter une progression sensible des opérations nouvelles sur les communes extérieures à la communauté urbaine ; depuis fin 2012, 151 logements y ont été mis en service.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution
Brest	13 772	13781	13931	14021	14 099	14023	1,82 %
Autres communes de BMO	1 204	1299	1410	1516	1 614	1719	42,77 %
Autres communes du Pays de Brest	538	542	571	588	638	739	37,36 %
Total du parc	15 514	15622	15912	16125	16351	16481	6,23 %

Le parc est essentiellement collectif, les pavillons ne représentent que 8,5 % du total, soit 1 387 pavillons. Près d'un logement sur cinq se situe dans les trois ZUS de la ville de Brest.

L'âge moyen du parc est de 36 ans.

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le premier plan stratégique de patrimoine a été approuvé par le conseil d'administration de l'office le 30 juin 2005 pour la période 2005-2013. Dans la perspective de l'élaboration de la CUS, il a fait l'objet d'une actualisation actée par le conseil d'administration du 17 décembre 2009, prolongeant par la même occasion sa validité à effet jusqu'en 2016.

Dans le premier PSP, les opérations de réhabilitation avaient mobilisé 53 M€ pour 4 542 logements concernés. Pour plus de la moitié des réhabilitations programmées sur la période 2010-2016, les nouvelles orientations sont prioritairement axées sur les immeubles les plus énergivores. Ainsi, 1 044 logements classés F, G ou H sont identifiés dans la nouvelle programmation sur un total de 2 407 logements, représentant un investissement total de 28 M€. Les opérations d'amélioration s'accompagnent d'actions de renouvellement de composants pour 3 M€ par an et d'actions diverses d'amélioration pour 1 M€.

Le programme de démolition initié dans le premier plan (387 logements principalement situés sur le quartier de Pontanézen) se poursuit avec la déconstruction de 303 logements dont 120 sur le groupe de Quéliverzan.

Le rythme de développement prévu est soutenu pour les trois premières années du plan (1 088 logements annoncés) ; il est ensuite ramené à environ 200 nouveaux logements par an.

Bien que non exprimées dans le PSP, les orientations visent à inscrire une partie de cette production à l'extérieur du territoire de BMO, en particulier sur le secteur Nord du Pays de Brest.

Le précédent PSP avait initié une politique de vente qui a été confirmée dans le nouveau plan (cf. infra). La stratégie définie est claire et cohérente.

3.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

3.3.1 Analyse de la production des 5 dernières années

3.3.1.1 Rythme de construction et perspectives de production

L'OPH a livré 1 715 logements sur la période 2009-2014, soit une moyenne de 285 nouvelles mises en service chaque année, ce qui situe la production à un niveau un peu supérieur aux prévisions du PSP (1 500 logements). Le développement est très majoritairement assuré en maîtrise d'ouvrage interne, la part des VEFA constituant 15 % des livraisons effectives.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements	15514	15622	15912	16125	16351	16481
Livraisons	372	264	350	228	246	255
Dont VEFA	27	63+10	83	0	41	32
Démolitions	181	139	0	2	0	122

L'opportunité d'opérations financées en totalité en PLS, (en particulier le programme VEFA Françoise Sagan de 28 logements sur Brest), n'est pas avérée. D'un niveau de loyer élevé au regard du marché, elles connaissent des difficultés de commercialisation (cf. supra).

Pour autant, les caractéristiques de la production récente traduisent une assez bonne adéquation entre la typologie de l'offre nouvelle et les besoins exprimés par la demande.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Répartition de la typologie de la production 2000-2014	3,64 %	31,42 %	31,42 %	23,30 %	10,23 %
Besoins exprimés fichier de la demande 2014	7,56 %	30,19 %	33,94 %	19,40 %	8,92 %
Surface moyenne des logements produits en m ² de SH	29,4	47,5	66,6	80,9	99,5

Par ailleurs, les surfaces maîtrisées des logements sont cohérentes avec celles du marché locatif privé garantissant des niveaux de loyer abordables (cf. supra).

Les opérations identifiées dans le portefeuille d'activité de la direction du développement garantissent un bon niveau de production jusqu'à l'échéance du PSP et par conséquent l'atteinte des objectifs qui y sont affichés. Les perspectives pour l'année 2015 font état de 426 logements livrés dont 239 dans des structures collectives, puis 223 en 2016 et 294 en 2017.

3.3.1.2 Prix de revient des opérations

Le prix de revient définitif moyen des opérations neuves livrées entre 2009 et 2014 (hors VEFA) s'établit à 1 780 € TTC/m² de surface habitable ; pour les opérations d'acquisition amélioration, représentant 113 logements, le prix est de 1 860 € et il est de 1 920 € pour les VEFA.

Ces prix de revient sont économiquement convenables ; quelques opérations d'acquisition amélioration voient leur prix s'échelonner de 2 500 € à plus de 3 600 €, rendant leur opportunité plus discutable. En particulier, pour l'opération acquisition-amélioration dite « maison Guennou », le coût atteint 3 680 €/m² de SH pour trois logements, soit 223 k€ pour chaque T3 livré de 60 m² environ.

Pour l'opération Duquesne, 28 logements neufs livrés en 2011, le prix de revient total atteint 3 270 € TTC/m² de SH, en raison d'un surcoût inhérent à la réalisation en centre-ville d'un parking souterrain largement dimensionné (102 places dont 53 sont encore vacantes). Le coût des travaux pour la réalisation des emplacements non affectés aux logements est de l'ordre d'1,3 M €.

Depuis 2013, le comité d'engagement a été renforcé dans son rôle avec pour objectif de veiller plus précisément aux conditions d'engagement des opérations et de leur suivi. Ses décisions sont formalisées et des procédures sont en cours de rédaction pour cadrer, entre autres, les conditions financières de décision. Ces évolutions s'accompagnent d'une nouvelle organisation visant à conforter le rôle amont des opérations au travers de la DPSI, en charge du montage des opérations (cf. infra).

3.3.1.3 *Modalités de financement des opérations*

Les opérations sont financées en ayant recours de manière prépondérante à l'emprunt. En moyenne sur cinq ans, la souscription de prêts représente un peu plus de 80 % du financement des programmes livrés dont 1 % obtenu auprès des collecteurs du 1 % et du ministère de la Défense. Cette particularité s'accompagne, en corollaire, d'un recours plus limité aux fonds propres qui, sur la période 2005-2014, ont représenté une mise moyenne de 6 800 € par logement, soit un peu moins de 6 % des prix de revient cumulés des programmes livrés sur la période. Les acquisitions améliorations ont davantage mobilisé de ressources internes que les programmes neufs : 12 300 € par logement, soit environ 9,5 % du plan de financement des 113 logements livrés.

Les subventions constituent une ressource non négligeable dans le plan de financement des projets de développement : 13 % des montants investis dont 5,3 % provenant de l'État et 4,2 % des collectivités locales.

3.3.2 **Commande publique**

Les conditions de désignation des maîtres d'œuvre des opérations de construction contreviennent aux règles de la commande publique.

Jusqu'en 2014, l'office organisait tous les ans un appel à candidature avec mesure de publicité pour les prestations de maîtrise d'œuvre correspondant à sa programmation annuelle d'opérations de constructions neuves et d'acquisition amélioration. Les critères de sélection retenus concernaient principalement les compétences et l'expérience des candidats. Les soumissionnaires étaient ensuite retenus en les pré-affectant sur les opérations programmées (cf. exemple en annexe n° 16).

Les principes de transparence et l'égalité de traitement des candidats n'étaient pas respectés, dans la mesure où l'office n'était pas en capacité de justifier précisément ses choix de désignation de candidats, opération par opération, en fonction de critères objectifs.

Pour deux opérations (« Les Portes de la Rade », contrat de maîtrise d'œuvre signé le 18 avril 2012, pour un montant de 138 835,20 HT ; « Goarem Vors » signé le 4 avril 2012, pour un montant de 191 514,72 € HT), les premières études ont été réalisées antérieurement à la signature des contrats. De manière générale, la contractualisation du marché de maîtrise d'œuvre intervient beaucoup trop tardivement en méconnaissance des principes édictés par la loi MOP, qui précise que le contrat doit être conclu dès le lancement des études, générant ainsi des risques juridiques.

Pour trois opérations, le montant définitif des prestations aurait dû imposer le recours à la procédure de concours, en raison de dépassement des seuils en vigueur, seule la procédure adaptée ayant été appliquée (cf. annexe n° 17).

Enfin l'équipe de contrôle a relevé une concentration significative de contrats en faveur de quelques prestataires. Sur un volume d'affaires analysé de l'ordre de 8,3 M€, quatre cabinets d'architecture ont ainsi obtenu près de 45 % du montant total des commandes sur la période du contrôle ; l'un d'entre eux représente à lui seul 19 % du total, soit environ 1,6 M€ d'honoraires.

Les pratiques sont désormais reconsidérées sur la base du nouveau règlement intérieur des achats (cf. supra). L'office précise qu'en application de ce document, une commission ad-hoc a été créée pour examiner les offres de prestation dont le montant est supérieur à 50 000 € HT et inférieur au seuil de la procédure formalisée.

3.4 MAINTENANCE DU PARC

3.4.1 Entretien courant et remise en état des logements

L'entretien courant est placé sous la responsabilité fonctionnelle des trois agences territoriales qui assurent les commandes des travaux et leur suivi opérationnel. L'office ne dissocie pas les dépenses de remise en état de l'entretien courant, ce qui gonfle artificiellement ce dernier poste au détriment des dépenses de gros entretien. Les travaux de remise en état des logements sont réalisés par la régie et les entreprises via des marchés à bons de commande selon leur nature. L'enveloppe consacrée à ces travaux s'élève en moyenne annuelle sur la période à 5,8 M€ dont 2,6 M€ imputables à la régie comprenant la main d'œuvre et les fournitures.

3.4.2 Gros entretien et renouvellement de composants

Le programme de travaux de gros entretien et de renouvellement de composants, dénommé grande révision par l'office, est établi annuellement à partir d'une remontée des besoins. Le technicien du service patrimoine positionné au sein de chacune des agences est en charge d'identifier les travaux pour les trois années suivantes. Après une visite sur le terrain, les propositions sont arbitrées et présentées sous la forme d'un programme triennal pour les trois exercices suivants. Le projet de budget de l'année N+1 est ensuite soumis à la validation du bureau.

L'office ne disposant pas d'un recensement exhaustif des besoins calé sur les fréquences d'intervention théoriques sur le patrimoine, la fiabilité du plan est subordonnée à la qualité des informations transmises annuellement par les agences. L'analyse du recensement effectué par les trois techniciens maintenance, pour le programme 2013 et 2014, atteste d'une relative hétérogénéité des pratiques et de certains déséquilibres d'une agence à l'autre.

A titre d'illustration, les désordres constatés lors de la visite du patrimoine de la commune de Plougastel Daoulas sur les façades du programme Westport, livré en 2009, n'avaient été relevés par aucun service : ni par les agents en charge du service de proximité ni par le technicien maintenance de l'agence et ni par les services techniques du siège de l'office.

Par ailleurs, l'enveloppe budgétaire définie annuellement en application des montants alloués par le PSP est admise par les services comme une limite financière à ne pas dépasser, constituant de fait une entrave à la bonne appréhension de l'ensemble des besoins.

Sans avoir noté d'incohérence flagrante susceptible de remettre en cause le bon état d'entretien global du parc, le dispositif n'apporte donc pas la garantie d'un bon calibrage des besoins.

3.4.3 Réhabilitations

Outre les interventions, entrant dans le champ du renouvellement urbain, engagées sur le quartier de Pontanézen et subventionnées par l'ANRU, l'office a poursuivi les programmes de réhabilitation engagés sur les principaux ensembles situés dans les zones urbaines sensibles de Brest. Ainsi, Au cours des cinq dernières années 1 713 logements ont bénéficié de travaux coordonnés pour un montant de 28,4 M€, auxquels se sont adjoints des travaux de renouvellement de composants et/ou de gros entretien, ce qui nuit à la lisibilité globale de la politique de maintenance.

Les visites de patrimoine ont confirmé la très bonne intégration architecturale des réhabilitations effectuées. Néanmoins, certaines d'entre elles auraient justifié de travaux complémentaires dans les logements pour en améliorer l'attractivité. Par exemple, le programme de Pen Ar Créach révèle l'obsolescence de certains équipements de la salle de bain, qui auraient pu faire l'objet d'une intervention pour un montant acceptable avec l'investissement global consenti (moins de 14 000 € au logement).

Parmi les huit principaux programmes concernés par une réhabilitation, trois ont fait l'objet de hausses de loyer, quatre d'une 3^{ème} ligne de quittance au titre de la contribution des locataires aux économies de charges énergétiques. Une opération (groupe Le Bergot mis en service en 1976 composé de 311 logements) cumule les deux dispositifs. Les deux augmentations cumulées conduisent à une hausse moyenne de 19,8 % pour les 168 logements HLMO ; déduction faite des économies d'énergie annoncées, la progression devrait se limiter à 7,6 %. Eu égard à l'importance

de l'augmentation de la quittance, l'office est invité à suivre précisément auprès des locataires l'économie d'énergie réellement réalisée, afin de s'assurer que la hausse est soutenable.

Enfin, après avoir dressé un bilan précis des besoins d'intervention sur son parc de logements adaptés, estimés à un peu moins de 2 M€, l'office a engagé une campagne de travaux qui seront menés sur les exercices 2015 et 2016.

3.5 VENTE DE PATRIMOINE

Depuis la loi Habitat du 21 juillet 1994 faisant obligation aux conseils d'administration de se déterminer annuellement sur leur politique de vente HLM, l'office a réaffirmé chaque année son opposition à toute vente dans ce cadre. Néanmoins, à l'occasion de la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de Pontanézen, le conseil d'administration, en séance du 12 décembre 2005, a souhaité initier une première expérience de vente de 48 logements collectifs conventionnés. Cette démarche s'est avérée concluante, puisque 44 logements ont été commercialisés à des locataires de BMH à des conditions tarifaires très intéressantes : 29 300 € par logement en moyenne, soit 432 €/m² de SH. Quatre logements occupés restent à vendre sur ce programme. Considérée comme positive pour les locataires de l'office et comme un moyen de créer une diversité d'occupation en ZUS, le conseil d'administration s'est prononcé dès 2008 sur le principe de mettre en vente trois nouveaux programmes représentant 126 logements, tous collectifs et situés en ZUS. La commercialisation de 45 logements sur le secteur de Kerédern a été actée en 2010 ; bien qu'un peu supérieurs à ceux du programme de Pontanézen les prix demeurent attractifs : 53 489 €, soit 758 €/m² de SH.

En 2013, le CA a validé la mise en vente d'un troisième programme de 45 logements, situé dans le quartier de Kerourien. Des critères ont été établis pour encadrer les conditions de commercialisation. Le niveau des prix appliqués est décliné de la manière suivante :

- pour les locataires de l'office, montant de l'estimation des domaines diminué de 25 % ;
- pour les locataires occupants du logement, montant de l'estimation des domaines diminué de 25 %, plus 1 % de décote par année de présence à partir de la 5^{ème} année dans une limite de 10 % ;
- pour les tiers extérieurs : montant de l'estimation des domaines.

Malgré les efforts consentis pour développer une offre de logements à des prix attractifs, les résultats s'avèrent modestes. Seulement 33 transactions ont été enregistrées sur la période.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nbre de ventes réalisées	5	7	4	4	11	2

Néanmoins, il convient de souligner que la totalité de ces transactions concerne des locataires de BMH permettant de concrétiser leur projet d'accession dans des conditions économiques favorables.

Le contrôle des conditions de mise en vente des trois programmes en cours de commercialisation montre une acquisition progressive de compétence avec, désormais, une plus grande professionnalisation de cette activité. Les procédures sont respectées et les conditions réglementaires remplies.

3.6 PSLA

Marquant sa volonté d'élargir son activité vers l'accession sociale, l'office s'est engagé en 2008-2009 dans la production de logements PSLA.

Entre 2009 et 2014, l'office a livré 55 logements PSLA : 50 contrats de réservation ont été signés et 25 ont été vendus sur la période, représentant un chiffre d'affaires de 3,75 M€ :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Nombre de PSLA livrés	0	18	0	9	0	28	5
Nombre de contrats de réservation	0	10	6	10	0	24	3
Nombre de logements PSLA vendus	0	0	10	5	9	1	

* A la clôture du contrôle

La première réalisation, 18 logements dits « Résidence Paulet » s'est inscrite dans le programme de renouvellement urbain du quartier de Pontanézen. L'analyse du déroulement de cette

première opération révèle de multiples carences, en particulier un prix de vente moyen excessif (environ 165 000 €) et une phase de pré-commercialisation tardive. Si la tenue réglementaire des dossiers n'appelle pas de remarque, deux logements restaient en échec commercial plus de cinq ans après le lancement de l'opération.

La conduite des opérations menées consécutivement à ce programme révèle encore une insuffisance de précautions, s'agissant des risques de commercialisation et financier. Ces constats ont été partagés en comité d'engagement ; cette activité est en voie d'évolution vers une meilleure prise en compte du volet commercialisation à travers une marque dédiée.

3.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office est en mesure de répondre aux objectifs du PSP. Les mesures engagées pour améliorer le cadrage préalable des opérations et le respect des dispositions réglementaires de la commande publique doivent être poursuivies et menées à leur terme.

Dans un contexte de détente progressive du marché, une politique de maintenance plus ambitieuse peut être envisagée dans une logique d'amélioration de l'attractivité des logements et de valorisation des parties communes.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS

Depuis la transformation de l'établissement en OPAC en 1989, le conseil d'administration avait toujours opté pour le maintien de l'office sous le régime de la comptabilité publique. Souhaitant bénéficier d'une plus grande souplesse et une meilleure maîtrise de sa gestion, le conseil a validé, en décembre 2014, une déclaration d'intention en vue du passage en comptabilité commerciale. Cette nouvelle orientation a été actée, après avis favorable de la DDFiP du Finistère, par une délibération du 16 juin 2015, arrêtant le nouveau régime budgétaire et comptable avec une date d'effet au 1^{er} janvier 2016.

Composé de huit agents, le département « Finances Comptabilité », placé sous l'autorité de la directrice de département, est structuré autour de deux pôles :

- le service « financement » assurant le montage financier des opérations d'investissement, ainsi que l'ensemble des opérations comptables y afférant (deux agents) ;
- le service « comptabilité » ayant en charge la comptabilisation des dépenses et recettes d'exploitation, la validation du quittancement et la gestion comptable des copropriétés (trois agents).

Un poste de chargé de projet a été créé fin 2014, afin de préparer le passage en comptabilité commerciale avec comme missions essentielles :

- la mise en place de procédures de contrôle interne ;
- l'adaptation du système informatique à la nouvelle organisation du service et aux spécificités de la comptabilité commerciale ;
- le processus de sélection d'un commissaire aux comptes ou encore la reddition des comptes 2015.

En outre et compte tenu des délais contraints, l'office a fait le choix de s'adjoindre les services d'un prestataire expérimenté sur le sujet, afin de sécuriser chaque étape de cette année de transition.

Enfin un contrôleur de gestion a été recruté et a rejoint le département en mars 2015. Il aura particulièrement en charge l'élaboration de procédures et d'outils de gestion (conception de tableaux de bord, optimisation et fiabilisation de l'information financière), ainsi que toute action visant à l'amélioration de la performance de l'établissement.

Les services de la recette sont installés au rez-de-chaussée des locaux administratifs de l'office. L'équipe dédiée au poste comptable assurant le paiement des mandats, la gestion des encaissements et de la trésorerie, ainsi que le recouvrement des loyers est composé de quatre

agents équivalent temps plein. Outre les services de la Trésorerie, il existe des régies de recettes permettant l'encaissement des loyers dans chaque agence et au service contentieux du siège, ainsi qu'une régie de dépenses au niveau du service de l'administration générale.

4.2 TENUE DE LA COMPTABILITE ET DES ETATS FINANCIERS

La tenue de la comptabilité ordonnateur est assurée par le service Finance Comptabilité de l'office. Les documents budgétaires et les comptes annuels sont régulièrement établis et développés dans un rapport financier particulièrement détaillé, présenté chaque année au conseil d'administration.

Le précédent rapport de la Miilos soulignait cependant des imperfections dans la tenue des comptes nuisant à la qualité de l'information financière. Si certains correctifs ont été apportés depuis lors, notamment le reclassement en report-à-nouveau des 18,6 M€ d'amortissements dérogatoires, devenus infondés après la mise en œuvre de la réforme comptable de 2005, deux observations formulées dans le rapport de juillet 2009 relatives aux provisions pour gros entretien et indemnités de fin de carrière n'ont pas été correctement prises en compte. Plusieurs anomalies comptables ont été relevées sur la période contrôlée, invitant l'office à mieux appréhender la préparation de la clôture de ses comptes annuels. Ces anomalies concernent la constitution et la gestion de la provision pour gros entretien (c/1572), la comptabilisation de la ressource dédiée aux indemnités de fin de carrière et la politique d'amortissement.

- Modalités de constitution et de gestion de la provision pour gros entretien (c/1572) :

Abandonnée en 2008, la provision pour gros entretien a été reconstituée fin 2010 pour assurer le financement des travaux de gros entretien sur trois exercices. La décision prise en conseil d'administration le 9 décembre 2010 a été de créditer le compte de provision de 4,5 M€ par une dotation inscrite au c/6815. S'agissant d'un changement de méthode comptable visant à l'application d'une méthode préférentielle¹⁵, la provision aurait dû être constituée directement au bilan par le débit du c/110 - report à nouveau. L'option retenue par l'office a donc réduit irrégulièrement le résultat comptable 2010 de 4,5 M€.

Sur les trois exercices qui ont suivi, l'office a systématiquement repris via le c/7815 l'intégralité de la fraction annuelle des dépenses provisionnées, soit 1,5 M€, sans rapprocher les travaux réalisés dans l'exercice de leur éventuelle couverture. Le contrôle a révélé des écarts significatifs avec les travaux estimés puis réalisés. En dotant chaque fin d'année 1,5 M€ pour des travaux inscrits en N+3 en programmation glissante, l'exercice s'est fait « à somme nulle » sur les exercices 2011 à 2013.

Le service financier de l'office, convaincu par ces critiques, a décidé de procéder, dès la clôture des comptes 2014, à une remise à plat de la provision pour gros entretien en l'adossant à un plan prévisionnel de travaux triennal mieux construit et en mettant en place un suivi précis de l'exécution des dépenses provisionnées, suivi que l'office s'est engagé à réaliser à chaque fin d'exercice.

- Traitement comptable des indemnités de fin de carrière :

En 2007, l'office a fait le choix d'externaliser auprès de la société AXA la ressource dédiée à la couverture des indemnités de départ à la retraite de ses personnels salariés. Précédemment provisionnée, elle est dorénavant placée sur un fonds collectif géré par l'assureur. L'office s'est engagé, afin de garantir la qualité de son information financière, à mentionner la valorisation chiffrée de cette externalisation (actuellement de l'ordre de 600 k€), dans les engagements hors bilan de ses comptes annuels et ceci dès la clôture des comptes 2015.

- Appréciation des avantages économiques futurs de certains actifs :

La politique d'amortissement ou de provisionnement de certains actifs révèle de multiples anomalies. A défaut de dépréciation anticipée de démolitions programmées (ANRU de Pontanézen), ou d'amortissements mal ajustés (convention de rétrocession gratuite

¹⁵ Avis CNC 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

des conteneurs enterrés), l'office a dû enregistrer à plusieurs reprises des charges exceptionnelles de 2009 à 2011 (près d'1 M€) et 2014 (2,6 M€).

Plusieurs situations en cours devront également être corrigées : programmes acquis d'occasion immobilisés dans les mêmes conditions que des constructions neuves, décision de démolition prise sur deux pavillons sans modifier le plan d'amortissement initial, absence d'estimation actualisée d'un programme de 20 pavillons de 1946 (acquis en 2011).

L'annexe n° 18 détaille plus précisément les anomalies rencontrées. Dans ses réponses écrites, l'office y a répondu point par point en indiquant les correctifs déjà apportés ou en s'engageant, après étude ou conseil, à les mettre en conformité de la manière la mieux adaptée au contexte ou à l'enjeu.

4.2.1 Valorisation des coûts internes dans les opérations de constructions neuves

Jusqu'au 1^{er} juillet 2011, l'office a valorisé de manière forfaitaire les coûts internes liés à la conduite des opérations de constructions neuves à hauteur d'1,3 % du montant HT des travaux.

Afin de se mettre en conformité avec l'Instruction comptable de novembre 2006, les services financiers de l'office ont piloté une étude au cours du 1^{er} semestre 2011 visant à mieux appréhender le coût réel de production des immobilisations locatives réalisées avec les moyens propres de l'organisme. La méthode retenue a permis la détermination d'un ratio identifiant :

- au numérateur, la quote-part des frais de personnel intervenant dans le processus de maîtrise d'ouvrage et de maintenance du patrimoine locatif (services marchés et comptabilité inclus), majoré de frais calculé au prorata de l'effectif concerné au regard de l'effectif total de l'office ;
- au dénominateur, les dépenses liées aux programmes de constructions locatives montées et suivies par les services de l'organisme.

L'étude menée sur les exercices 2006 à 2010 a mis en évidence des ratios annuels variant de 2,35 à 3,55 %. L'office a retenu le ratio de 2,84 % qui résultait du calcul réalisé sur l'année 2010. Il a été appliqué aux calculs d'équilibre des opérations neuves et valorisé dans les coûts internes de production (c/722) jusqu'au 1^{er} octobre 2013, date à laquelle le ratio a été porté à 2,85 % résultant du calcul moyen des exercices 2008 à 2012.

Le contrôle a mis en évidence que la méthode retenue par l'office était critiquable sur plusieurs points. En effet, elle intègre dans les coûts internes de production des frais d'administration générale (gestion financière et comptable), en contradiction avec les prescriptions de l'Instruction comptable et prend en compte dans les coûts à répartir l'activité dédiée aux travaux de réhabilitation et aux acquisitions en VEFA, alors qu'elle est exclue du montant du chiffre d'affaires pris en compte. La conjonction de ces éléments ayant pour conséquence une surestimation du ratio servant à valoriser les coûts internes de production.

Un travail correctif a été mis en œuvre au cours du contrôle avec l'appui du contrôleur de gestion. Il a circonscrit les charges de personnel à celles directement affectables aux opérations, réparti les frais généraux selon deux clefs simples (surface occupée ou poids dans l'effectif) et pris comme indicateur d'activité du service le montant annuel de l'ensemble des immobilisations en cours livrées dans l'année¹⁶.

	(En €)	2009	2010	2011	2012	2013
Méthode appliquée	numérateur	1 050 197	1 089 273	1 165 698	1 262 344	1 270 656
	dénominateur	44 159 314	38 523 868	34 952 441	35 457 515	37 859 392
	ratio	2,38 %	2,83 %	3,34 %	3,56 %	3,36 %
Méthode corrigée	numérateur	904 046	916 707	1 028 446	1 143 011	1 149 714
	dénominateur	45 126 822	51 843 087	51 776 968	39 192 683	54 904 204
	ratio	2,00 %	1,77 %	1,99 %	2,92 %	2,09 %
écarts		0,37 %	1,06 %	1,35 %	0,64 %	1,26 %

¹⁶ Réf. Tableau des Mouvements des Postes de l'Actif Immobilisé – diminution des immobilisations corporelles en cours par virement de poste à poste.

Cet exercice met en évidence une surestimation moyenne de la valorisation des coûts internes de l'ordre de 0,94 % sur la période. Le réajustement du calcul sur les coûts incorporés aux opérations en 2013 aurait réduit le montant de la conduite d'opération inscrite en c/722 de près de 270 k€ et majoré les coûts de gestion d'autant.

L'office s'est engagé, sur la base de ces conclusions à réajuster le montant des coûts internes incorporés à ses opérations d'investissement dès 2015, ceci en excluant les frais de personnel non directement affectables aux opérations considérées.

4.2.2 Evolution des coûts de gestion

(en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux divers ¹⁷	2 981	3 182	3 141	4 131	4 264
- Consommations et amortissements régie travaux	- 639	- 596	- 755	- 718	- 824
+ Cotisations Cglls	199	100	2 062	1 610	528
= Frais généraux	2 541	2 686	4 448	5 023	3 968
+ Impôts et taxes (hors TFPB) ¹⁸	100	106	116	110	126
+ Charges de personnel	12 120	13 224	14 040	14 672	15 080
- Valorisation des personnels de régie en maintenance	- 828	- 1 416	- 1 376	- 1 406	- 1 499
- Valorisation des coûts internes de conduite d'opérations	- 615	- 537	- 413	- 560	- 814
= Coût de gestion	13 318	14 063	16 815	17 840	16 861

Les coûts de gestion ont augmenté régulièrement jusqu'en 2012, passant de 13,3 M€ à 17,8 M€ (cf. annexe n° 19). Ils ont enregistré une contraction de 1,3 % sur le dernier exercice, ramenant ainsi l'augmentation globale 2009-2013 en deçà des 30 %, soit tout de même 5,8 points au-dessus de la progression du chiffre d'affaires de l'office sur la même période, plaçant celui-ci à un niveau très proche du niveau du ratio médian des offices de province.

Cette variation s'explique à près de 60 % par l'augmentation des charges de personnel¹⁹ dont la progression a toutefois été limitée à celle du chiffre d'affaires. L'effectif annuel moyen ayant peu varié au cours des derniers exercices, la croissance de la masse salariale est le fait de l'augmentation générale des rémunérations sur la période (+ 21 %). Rapporté à 1 000 logements gérés, l'effectif 2013 de l'office est de deux ETP inférieur à la médiane des OPH²⁰, avec toutefois des valeurs supérieures pour les services de proximité et de gestion locative.

Corrigés de l'incidence de la régie de travaux, les frais généraux ont augmenté de près de 47 % sur la période 2009-2013, avec des variations particulièrement sensibles sur le poste des dépenses d'assurance et d'honoraires et, ponctuellement en 2012, sur le poste de relations publiques²¹. Les cotisations versées à la Cglls ont été fortement majorées en 2011 et 2012 par le prélèvement effectué sur le potentiel financier de l'office, pour un montant cumulé d'1,7 M€. A 201 € au logement géré, les frais généraux nets demeurent toutefois contenus²².

4.2.3 Structure de la dette financière

Le service de la dette s'est stabilisé au cours de la période récente à près de 40 % des loyers. Ce ratio est très proche de la valeur médiane de sa famille des OPH, en cohérence avec l'âge moyen du parc locatif de l'office (36 ans).

A la clôture des comptes 2013, le capital restant dû sur la dette adossée aux opérations locatives s'élevait à 419 M€ avec, en moyenne, un taux de 2,48 % et une durée résiduelle de 28 ans. Le profil de la dette présente une extinction rapide avec, à périmètre constant, une annuité divisée par deux sous 15 ans.

¹⁷ Nets des salaires, consommations et amortissements de la régie.

¹⁸ En 2009 et 2010, le solde créditeur des c/ 63 NR (hors TFPB) a été retraité en produits exceptionnels de gestion.

¹⁹ Charges non récupérables et non valorisables au titre de la maintenance ou des travaux d'investissement.

²⁰ Source DIS 2013.

²¹ Association de l'office aux festivités de « Brest 2012 ».

²² Médiane OPH 2013 : 289 €/lgt géré – source DIS 2013.

Fin 2013, la dette financière était indexée à :

- 93,9 % sur Livret A ;
- 4,3 % sur taux fixes ;
- 1,8 % sur taux variables.

L'importance de l'encours sur Livret A permet à l'office de bénéficier à plein des conditions contemporaines exceptionnelles liées à cet index en le rendant toutefois très dépendant de son évolution.

L'office a mobilisé, entre 2003 et 2010, trois emprunts structurés auprès de la Caisse d'Épargne et du Crédit Foncier de France pour un montant initial cumulé de 3,1 M€. Fin 2013, le capital restant dû sur ces trois contrats était de 2,1 M€, représentant 0,5 % de l'encours total.

Les deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'Épargne sont à taux fixes (respectivement 4,84 % et 3,28 %) avec une barrière Euribor. En cas de franchissement de la barrière, les emprunts seront indexés sur les taux monétaires, sans marge ni multiplicateur. Ces emprunts sont classés 1B dans la charte Gissler. Compte-tenu de leur profil et du faible montant du capital restant dû²³, l'office a toutefois décidé de les conserver.

Le dernier emprunt, contracté en juillet 2008 auprès du Crédit Foncier pour un nominal d'1,5 M€, est classé 1E dans la charte Gissler. Le contrat prévoit trois phases d'amortissement avec une formule conditionnelle pendant la phase intermédiaire de 23 ans (à compter d'avril 2015). Sur cette période le contrat prévoit le versement du taux fixe bonifié de 3,77 % jusqu'au franchissement par l'Euribor 12M du seuil de 5,5 %. Au-delà de ce seuil, le taux effectif sera de 3,77 % majoré de cinq fois l'écart enregistré. Le capital restant dû sur cet emprunt, qui fin 2013 n'était pas encore en phase structurée, était de près d'1,4 M€. Conseillé par un cabinet spécialisé, l'office, au vu du taux effectif de l'Euribor 12M, de ses perspectives d'évolution à court terme et du montant de la soule estimée (534 k€) n'a pas souhaité dans l'immédiat sécuriser ce produit, tout en étant conscient de la nécessité d'y porter une attention toute particulière. Les résultats du test de dégradation, réalisé fin 2013, ont toutefois conclu que le risque couru ne justifiait pas son provisionnement comptable.

Si l'office n'a pas mis en œuvre d'action particulière en matière d'endettement au cours de la période 2009-2013, il a fait réaliser en fin de période un audit de sa dette financière par un cabinet spécialisé. S'appuyant sur les conclusions de ces travaux, l'office a :

- procédé au cours du 2nd semestre 2014 au remboursement anticipé de 45 emprunts (HLMO et collecteurs) ;
- engagé une réflexion sur le remboursement des intérêts compensateurs comptabilisés au c/168 et le reprofilage des emprunts CDC ;
- engagé une diversification sur les nouveaux financements en contractant des « PLUS Inflation »²⁴.

4.2.4 Estimation des fonds propres disponibles

Le contrôle a été l'occasion d'un travail d'estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2013 et à terminaison des opérations engagées à cette même date.

Ce travail a été mené en association avec les services financiers de l'office à partir des données issues de la comptabilité de programme.

Le potentiel financier disponible, qui était de 24 M€ à la clôture de l'exercice 2013 (cf. annexe n° 20) a été évalué à 29,8 M€ à terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice.

Le calcul d'estimation des fonds propres disponibles à terminaison a intégré :

- le retraitement des opérations préliminaires (travaux et constructions) à hauteur des dépenses et financements enregistrés au bilan 2013 entraînant la mobilisation temporaire de 8,1 M€ de fonds propres (cf. annexe n° 21) ;

²³ 681 k€ fin 2013.

²⁴ 4,7 M€ de CRD fin 2014.

- la libération de 6 M€ fonds propres engagés pour assurer le financement des containers enterrés réalisés pour le compte de BMO, portés par l'office jusqu'à leur rétrocession ;
- le remboursement des amortissements courus non échus identifiés fin 2013 pour 8 M€ ;
- la réduction du montant des subventions notifiées liées à des opérations d'aménagement pour un montant de 79 055 €.

Rapporté au logement, le potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2013 serait de 1 703 €, plaçant l'office dans le troisième quartile du ratio de la famille des OPH.

La fraction des redevances encaissées auprès des gestionnaires de foyers et restant disponible au titre des travaux ayant été estimée à 3,9 M€²⁵, ce sont donc 25,9 M€ de fonds propres qui étaient effectivement disponibles fin 2013 pour une affectation sur des opérations de logements familiaux.

4.3 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

4.3.1 Analyse de l'exploitation

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession		1 058	- 104	12	244
Loyers	55 912	58 684	60 486	62 828	65 159
Coût de gestion hors entretien	- 13 772	- 14 618	- 17 502	- 18 596	- 17 798
ECNR (régie incluse)	- 2 567	- 3 148	- 3 167	- 3 410	- 3 691
GE (travaux EDL inclus)	- 2 485	- 2 797	- 3 809	- 3 722	- 3 230
TFPB	- 5 797	- 6 200	- 6 444	- 6 634	- 6 786
Flux financier	1 323	502	1 088	1 545	1 292
Flux exceptionnel	- 118	652	776	1 035	1 691
Autres produits d'exploitation	1 382	2 713	2 421	2 583	2 244
Pertes créances irrécouvrables	- 202	- 296	- 363	- 362	- 545
Intérêts opérations locatives	- 12 395	- 9 230	- 11 288	- 12 902	- 11 585
Remboursements d'emprunts locatifs	- 9 184	- 12 499	- 13 366	- 13 340	- 14 013
Autofinancement net²⁶	12 098	14 821	8 727	9 038	12 981
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>21,46 %</i>	<i>23,74 %</i>	<i>13,74 %</i>	<i>13,85 %</i>	<i>19,06 %</i>

L'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, complétée depuis 2010 des marges dégagées par l'activité d'accession sociale.

Le montant des loyers quittancés entre 2009 et 2013 a augmenté de 9,2 M€. Cette croissance s'explique aux deux tiers par le développement du parc locatif et pour le tiers restant par les hausses annuelles de loyer décidées au cours de la période par le conseil d'administration de l'office.

Les pertes locatives annuelles liées à la vacance sur les logements familiaux ont été en moyenne d'1,4 M€, représentant près de 2,4 % des loyers quittancés. Cette maîtrise de la vacance locative masque néanmoins une légère dégradation en fin de période²⁷ et des difficultés récurrentes sur la commercialisation de garages et parkings²⁸ (cf. supra § 2.4).

L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion dont la progression a dépassé de cinq points celle du chiffre d'affaires (cf. supra § 4.2.2) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation qui sont demeurées réduites sur toute la période. Inférieur au ratio médian de plus de 100 € au logement géré, l'écart est encore plus significatif sur les dépenses programmées de gros entretien ;

²⁵ Suivi extra-comptable réalisé par les services de l'office.

²⁶ 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).

²⁷ 1,6 M€ sur l'exercice 2013.

²⁸ 99 k€ de pertes sur l'exercice 2013.

- une charge fiscale liée à la TFPB qui a progressé d'1 M€ au cours des cinq exercices. A 415 € par logement géré, cette taxe place l'office au niveau du 4^{ème} décile de la famille des OPH de province, en cohérence avec la part du parc assujetti²⁹. A noter que les dégrèvements comptabilisés au titre des économies d'énergie et de l'adaptation des logements sont comptabilisés en produits exceptionnels (c/771), soit plus de 3,5 M€ sur les trois derniers exercices ;
- une annuité locative stabilisée sur la période à 40 % des loyers plaçant l'office au niveau du ratio médian de la famille des OPH de province (cf. supra § 4.2.3).

La forte augmentation du niveau de la trésorerie moyenne constatée à partir de 2011³⁰ a permis de pallier la baisse des taux et de maintenir le flux financier à un bon niveau.

Les admissions en non-valeur de créances détenues sur des locataires partis ont régulièrement augmenté sur toute la période avec un pic particulier en 2013. Majoré des créances abandonnées dans le cadre des plans de redressement personnels³¹, cette charge approchait, en fin de période, les 700 k€.

En neutralisant l'incidence des prélèvements opérés par la Cglls sur le potentiel financier en 2011 et 2012, l'autofinancement net dégagé par l'office au cours des cinq derniers exercices aurait atteint le niveau confortable de 21 %.

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge brute totale	32 664	39 929	37 532	38 024	40 023
Consommations de tiers	- 13 487	- 14 291	- 17 972	- 18 414	- 17 086
Frais de personnel	- 11 869	- 12 955	- 13 775	- 14 462	- 14 864
Excédent brut d'exploitation	7 309	12 684	5 785	5 148	8 073
Solde provisions d'exploitation	- 609	- 4 353	- 154	- 225	- 677
Résultat d'exploitation	6 700	8 331	5 631	4 922	7 396
Résultat financier	1 314	493	868	1 666	1 353
Résultat exceptionnel	- 611	- 189	404	1 347	1 960
Résultat de l'exercice	7 403	8 635	6 902	7 935	10 709

L'office a dégagé un excédent brut d'exploitation, de l'ordre de 7,8 M€ annuels au cours des cinq derniers exercices, représentant 12 % du chiffre d'affaires annuel. Hormis l'incidence de la création d'une PGE de 4,5 M€ intégralement dotée en 2010, cet excédent est réduit en moyenne de 304 k€ par le solde des provisions d'exploitation.

La forte inflexion des taux sur les placements financiers enregistrée en 2009 a impacté très sensiblement les produits financiers des deux exercices suivants. Le redressement notable du résultat financier sur la fin de période est lié à l'augmentation très substantielle du niveau moyen de la trésorerie depuis 2011.

Les deux derniers résultats exceptionnels ont été largement améliorés par les plus-values issues de cessions d'actifs immobiliers et de la comptabilisation d'une importante subvention ANRU perçue en compensation des pertes d'autofinancement et du remboursement d'emprunt dans le cadre des démolitions opérées sur le quartier de Pontanézen.

D'une moyenne de 8,3 M€ sur la période, le bénéfice comptable dégagé par l'office représente environ 13 % de son chiffre d'affaires annuel.

²⁹ Moins de 80 % fin 2013.

³⁰ + 21 M€ entre 2009 et 2013.

³¹ Intégrés dans le flux exceptionnel.

4.3.2 Analyse de la structure financière

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Dotations et réserves	28 997	31 162	36 734	38 841	44 444
Report à nouveau	41 428	46 666	49 729	56 524	56 796
Résultat de l'exercice	7 403	8 635	6 902	7 985	10 802
Situation nette	77 828	86 463	93 365	101 350	112 042
Subventions d'investissement (nettes)	70 151	76 585	82 489	84 342	86 368
Capitaux propres	147 979	163 048	175 855	185 692	198 411
Provisions pour risques et charges	171	240	381	430	548
Provisions pour gros entretien		4 500	4 500	4 500	4 500
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	224 821	236 257	252 053	268 329	287 260
Dettes financières	352 256	386 774	415 479	432 331	441 896
Actif immobilisé brut	- 688 109	- 737 052	- 811 976	- 855 163	- 899 877
Fonds de Roulement Net Global³²	37 117	53 767	36 242	36 120	32 737
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2012					38 565
Stocks accession	3 686	3 256	4 815	6 316	7 751
Autres actifs d'exploitation	5 403	5 690	5 891	6 115	5 769
Subventions d'investissement à recevoir (retraitées en 2013)	19 029	19 046	18 082	12 351	8 879
Provisions d'actif circulant	- 1 910	- 2 104	- 2 213	- 2 246	- 2 346
Dettes d'exploitation	- 10 481	- 11 051	- 12 865	- 12 146	- 14 444
Créances diverses	611	278	424	805	581
Dettes diverses	- 6 379	- 5 163	- 8 407	- 8 677	- 7 306
Besoin en FR	9 960	9 951	5 727	2 518	- 1 117
Trésorerie nette	27 157	43 817	30 515	33 602	33 854
Concours bancaires			2 000		
Trésorerie	27 157	43 817	32 515	33 602	33 854

La situation nette de l'office s'est améliorée de 41,6 M€ entre janvier 2009 et décembre 2013 par l'enregistrement des bénéfices annuels cumulés réduit de la correction d'une erreur comptable régularisée en 2013³³

Majorés des subventions d'investissement³⁴, les capitaux propres de l'organisme, qui dépassaient 198 M€ à la clôture de l'exercice 2013, ont été majorés de plus de 50 M€ depuis 2008.

Les modalités de l'accord d'entreprise sur le compte-épargne-temps³⁵, signé en juillet 2007, expliquent la hausse tendancielle de la provision adossée, alors que la provision pour gros entretien, créée en 2010 (cf. commentaires supra § 4.2) a conservé son caractère intangible jusqu'à la clôture des comptes 2013.

Le fonds de roulement dégagé à la clôture des cinq exercices étudiés atteignait, en moyenne 39 M€. Porté à terminaison des opérations engagées au 31 décembre 2013 (cf. supra § 4.2.4), il était très proche de cette valeur, assurant la couverture de 3,8 mois de dépenses, au niveau exact du ratio médian des OPH de province.

L'augmentation ponctuelle du fonds de roulement à la clôture des comptes 2010 s'explique par l'excédent de couvertures des dépenses d'investissement par les financements comptabilisés sur l'exercice (+ 1,5 M€) qui a majoré l'autofinancement disponible après investissement.

Le solde de trésorerie des investissements cumulés est déficitaire de 57 M€ sur la période. Il est partiellement couvert à hauteur de 45,6 M€ par le cumul de l'autofinancement dégagé sur les cinq exercices, complété de 9,3 M€ de plus-values tirées des cessions d'actifs. Ce solde net

³² 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) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

³³ Annulation d'une sortie de subventions non correctement comptabilisée le 23 décembre 2012 pour 110 328,85 €.

³⁴ Nettes des reprises enregistrées en c/139.

³⁵ Épargne prioritairement dédiée aux congés de fin de carrière avec un plafonnement de 197 jours épargnés par agent.

majoré de l'amortissement des emprunts non locatifs remboursés sur la période explique la légère contraction du fonds de roulement entre le bilan 2009 et celui de 2013.

Les actifs d'exploitation enregistrés en actif circulant sont, pour l'essentiel, composés des créances locatives et des subventions restant à recevoir, dont le montant était de l'ordre de 19 M€ en début de période, réduites à moins de 9 M€ fin 2013.

L'importance du volant de subventions notifiées restant à encaisser, liées pour l'essentiel au programme de rénovation urbaine de Pontanézen, explique le niveau du besoin en fonds de roulement, qui était en début de période d'une moyenne de 10 M€, impactant directement le niveau de trésorerie de l'office. Sur le dernier exercice clos, l'office a dégagé un excédent de ressources courtes issues du bas de bilan de plus d'1 M€ qui a complété la trésorerie active de l'office.

Le niveau particulièrement important des dépenses d'investissement, enregistrées au cours de l'exercice 2011, a nécessité la mobilisation ponctuelle d'une ligne de trésorerie de 2 M€. A près de 34 M€ fin 2013, la trésorerie nette de l'office lui permettait d'assurer la couverture de 3,3 mois de dépenses à un niveau légèrement supérieur au ratio médian des OPH de province.

4.4 PREVISIONNELLE FINANCIERE

La dernière simulation financière a été réalisée courant 2013 sur la base des comptes 2012. Un événement impondérable a empêché son actualisation lors du contrôle sur place. Même si la situation financière de l'office ne présente pas d'inquiétude particulière, tant dans la rentabilité de son exploitation que dans la structure de son bilan, l'exercice de projection financière devra cependant être réalisé sur la base du dernier exercice clos et en prenant notamment en compte les arbitrages contemporains en matière de développement et de maintenance du parc locatif. L'office s'y est engagé dans ses réponses écrites, signalant à l'agence les travaux en cours qui intègrent pour la période 2015-2024 :

- la maîtrise des coûts de gestion,
- l'ajustement des livraisons de programmes neufs et de leurs modalités de financement,
- la prise en compte des réels besoins de maintenance sur le patrimoine en service.

4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'exploitation de l'office apparaît structurellement très rentable, sans que des risques de dégradation ne soient perceptibles. Le haut de bilan est solide, l'OPH Brest Métropole Habitat disposant d'un potentiel financier lui permettant d'envisager la poursuite de ses investissements.

La situation financière n'inspire pas d'inquiétude particulière.

5. CONCLUSION

Brest Métropole Habitat a fait le choix d'une politique résolument sociale en proposant à ses locataires des logements à des niveaux de loyers et de charges maîtrisés. Le soin apporté à la gestion de proximité et à la responsabilisation des locataires mérite d'être souligné. L'office obtient donc des résultats très satisfaisants dans l'exercice de sa mission d'intérêt général.

De façon assez paradoxale et alors que l'office joue pleinement son rôle social, le processus d'attribution ne respecte pas la réglementation en vigueur et est porteur de risques importants, en retirant à la commission d'attribution des logements la prérogative d'attribuer les logements qui lui revient de droit. Cette situation doit impérativement être corrigée.

Plus globalement, le contrôle interne nécessite d'être renforcé, afin de prémunir l'office d'irrégularités diverses, en premier lieu s'agissant de la gestion des loyers et du respect des règles de la commande publique.

Fortement imprégnée de la culture budgétaire, l'appréciation de la situation financière objective de l'office nécessite aujourd'hui d'être reconsidérée. Sa capacité d'investissement est réelle, et son exploitation particulièrement rentable. Les marges de manœuvre existent et permettent, tout en poursuivant une politique de modération du quittancement, de questionner notamment le niveau de maintenance du parc de l'office.

Le directeur général,


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-140 OPH BREST METROPOLE HABITAT – 29

6. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Gestion locative et patrimoine
- 2 Composition du conseil d'administration – Mars 2015
- 3 Délibération du CA du 7/07/2008 décidant de la majoration des indemnités forfaitaires versées aux administrateurs de l'office
- 4 Avenant n° 1 du 21/06/2010, portant modification du contrat de travail de l'ancien DG de l'OPH
- 4 bis Réponse de l'ancien directeur général de l'office et réponses de l'organisme (extraits)
- 4 ter Lettre de la Direction générale des Finances publiques datée du 5 novembre 2015
- 5 Acquisitions n'ayant pas donné lieu à une autorisation préalable du conseil d'administration
- 6 Organigramme de l'OPH Brest Métropole Habitat au 4/12/2014
- 7 Charte d'attribution des logements de l'OPH Brest Métropole Habitat
- 8 Tableau des attributions hors CAL à partir des entrées dans les lieux sur la commune de Brest au 01/12/2014 (52 dossiers)
- 9 Analyse des délais d'attribution
- 10 Tableau des infractions dépassement
- 11 Analyse comparée des loyers de l'organisme à ceux du secteur privé
- 12 Analyse des loyers pratiqués en 2014
- 13 Les principes de la remise en ordre des loyers de l'OPH Brest Métropole Habitat
- 14 Convention concernant St-Renan – Le Vizac
- 15 Évolution des impayés locatifs sur les exercices 2009 à 2013
- 16 Proposition des maîtres d'œuvre pour diverses opérations
- 17 Liste des marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant des prestations excède le seuil de la procédure formalisée
- 18 Anomalies relevées dans la clôture des comptes 2009 à 2013
- 19 Tableau de l'évolution des coûts de fonctionnement de l'office sur la période 2009 - 2013
- 20 Tableau des besoins de financement et fonds propres disponibles fin 2013 et à terminaison
- 21 Fiche de calcul des fonds propres disponibles fin 2013
- 22 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-140
OPH BREST METROPOLE HABITAT – 29**

ANNEXES AU RAPPORT

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	30.2	39.1	5.4	57.8	nc	27.4	8.7
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.1	50.7	3.3	55.1	16.5	20.7	7.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
0	0	10.70

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	9.8	9.9	9.9
taux de vacance global	4.4	4.3	2.45	2.23	1.83
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.32	0.44	0.35

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.92	1.68	1.14
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.94	2.80	2.74	2.68

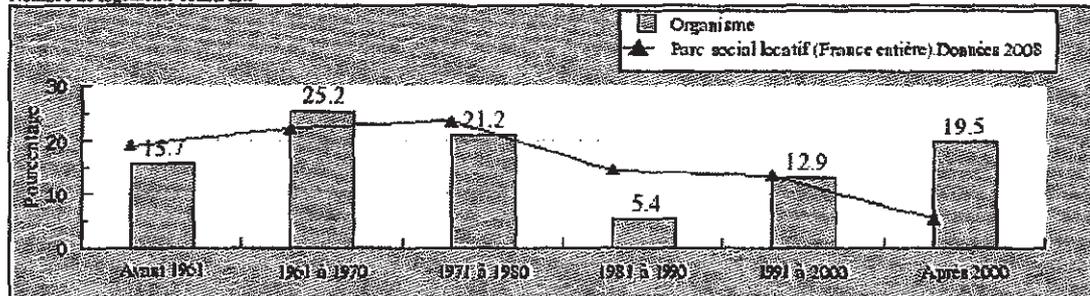
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	6.4	6.2	6.4
Evolution des impayés (%)	0.85	1.0	0.5	0.8

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
16481	1022	91.58	95.58	zone III	36.94	20.19	35 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
-----	-----	1332	0	1713	28	0	263	0
	ans							

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	423	442



COMPOSITION DU CONSEIL ADMINISTRATION - MARS 2015

M. François CUILLANDRE	Président
MME Tifenn QUIGUER	Vice Présidente

14 membres désignés par BMO

Désignés par Brest Métropole Océane pour élire au titre de ses représentants au sein du CA

Président :

M. CUILLANDRE François Maire de BREST et Président de BREST METROPOLE OCEANE

MME QUIGUER Tifenn	Vice-Président de BMO	(Logement)
M. FAYRET Thierry	Vice-Président de BMO	(Urbanisme - Habitat - Plan Climat)
M. ROUDAUT Stéphane	Vice-Président de BMO	(Grands Equipements)
MME BELLEC Claude	Conseiller municipal	
M. BERTHELOT Marc	Conseiller municipal	

Désignés par Brest Métropole Océane pour élire à titre de personnes qualifiées

M. CLECH J.Pierre	BMO
M. SIMON Michel	BMO
M. JEZEQUEL Gérard	BMO
M. DEVAUX Marc	BMO
M. BESSON Philippe	BMO
M. COROLLEUR Antoine	Vice-Président Communauté Communes Pays d'Iroise
MME CREACH CADEC Marie-Annick	Vice-Présidente Communauté Communes Pays des Abers

Représentant d'associations d'insertion

M. JOSSELIN Guy FNARS (Fédération Nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale)



4 membres élus par les locataires

MME DE BAERE Anne	Représentant la CLCV	4
MME BODENNES Cathy	Représentant la CLCV	
MME DORVEN Rose-Marie	Représentant la CLCV	
MME QUELLEC Nathalie	Représentant la CSF	

5 autres membres socio-professionnels

MME STEPHAN Martine	Représentant la CAF	3
MME LE YONDRE Josiane	Représentant l'UDAF	
M. LEON Gérald	Représentant Action Logement (Inicial)	
M. SALAUN Robert	Représentant syndical CGT	2
M. CALVEZ Joseph	Représentant syndical CFDT	

Désignés au titre de l'article R421-8 CGH avec voix consultative

par le Préfet commissaire du gouvernement

Directeur Général	M. BELLOUR Georges
Secrétaire du CE	MME FREIHUBER Corinne

BREST METROPOLE HABITAT
68 rue de Glasgow
29200 BREST



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 JUILLET 2008**

Etaients présents : Messieurs CUIILLANDRE - CAROFF - CALVEZ - CLECH - COROLLEUR - JOSSELIN - LASTENNET - MARTIN - PALUD - PELET - PELLICANO - PHELEP - SALAUN - SIMON
Mesdames BADOU - BELLEC - BROUDIN - COUDARD - DE BAERE - JAOUEN M.L. - JAOUEN Y. - KERDRAON - QUIGUER

Membres absents excusés: Monsieur le Sous-Préfet - Monsieur GUILLOU (DDE)

Assistés de : Madame LE GOFF -- représentant le Trésorier Principal Municipal,
Monsieur QUINIQU, Directeur Général,
Monsieur PALLIER, Directeur Adjoint,
Madame LE TRAON, Secrétaire Générale,
Madame GARLATTI, Directeur des Services Gérance,
Monsieur CORDIER, Directeur du Service Informatique,
Monsieur LE GALL, Représentant du Personnel,
Monsieur BIRRIEN, Responsable Juridique.

PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DEPLACEMENT DES SALARIES - INDEMNITES ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS DE L'OFFICE

Prise en charge des frais de déplacement des salariés de l'Office :

La prise en charge des frais de déplacement des salariés sous statut OPH, lors de missions ou de formation, en dehors du territoire de la communauté urbaine de Brest et hors de leur commune de domicile, se fait de la manière suivante (cf. accord d'entreprise du 13 janvier 2006 sur la négociation annuelle des salaires et du temps de travail) :

- frais de transport : sur la base des frais réels, au vu des justificatifs de dépenses,
- frais de restauration et d'hébergement : sur la base des frais réels, au vu des justificatifs de dépenses, dans la limite des plafonds suivants :

PLAFONDS	Déplacements	
	Province	Région parisienne
Repas	16,00 €	22,00 €
Nuitée (petit déjeuner inclus)	70,00 €	90,00 €
Soit par jour (1 nuitée, 2 repas)	102,00 €	134,00 €

La prise en charge des frais de déplacement des salariés dépendant du statut de la fonction publique territoriale était régie par le décret n°2001-654 du 19 juillet 2001 et leurs arrêtés d'application. Elle se faisait sur la base suivante :

- frais de transport : sur la base des frais réels, au vu des justificatifs de dépenses,
- frais de restauration et d'hébergement : par versement d'indemnités forfaitaires, au vu des justificatifs de dépenses, celles-ci étant fixées ainsi (arrêté du 10 septembre 2001) :

PLAFONDS	Déplacements	
	Province	Région parisienne
Repas	15,25 €	15,25 €
Nuitée (petit déjeuner inclus)	38,11 €	53,36 €
Soit par jour (1 nuitée, 2 repas)	68,61 €	83,86 €

Un décret n° 2007-23 du 5 janvier 2007 est venu modifier le décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001. Les indemnités de repas restent fixées au même montant. Le taux de remboursement forfaitaire d'hébergement est au maximum, pour la métropole, de 60,00 € et doit être fixé par délibération du Conseil d'Administration.

Il vous est proposé de fixer ce taux de remboursement des frais d'hébergement en métropole à 60,00 €.

La prise en charge des frais de déplacement des agents fonctionnaires se ferait dorénavant sur la base des frais réels, dans la limite des plafonds suivants :

PLAFONDS	Déplacements
	Métropole
Repas	15,25 €
Nuitée (petit déjeuner inclus)	60,00 €
Soit par jour (1 nuitée, 2 repas)	90,50 €

En cas de déplacement à Paris ou en région parisienne et en raison des difficultés à trouver un hébergement dans la limite du plafond de 60,00 €, l'indemnité versée, sur la base des frais réels, pourrait atteindre au maximum la somme allouée aux agents sous statut OPH pour un déplacement identique, soit aujourd'hui 90,00 €.

Par ailleurs, pour l'ensemble des salariés, en cas d'utilisation du véhicule personnel dûment autorisé par le Directeur Général, les frais engagés seront remboursés aux taux de l'indemnité kilométrique fixée par le décret pris en application des articles 9 et 31 du décret n° 91-575 du 19 juin 1991, soit actuellement :

Catégories (puissance fiscale du véhicule)	Jusqu'à 2000 Km	De 2.000 à 10.000 Km	Au delà de 10.000 Km
Véhicules :			
- de 5 CV et moins	0,23	0,28	0,16
- de 6 et 7 CV	0,29	0,35	0,21
- de 8 CV et plus	0,32	0,39	0,23

Indemnités allouées aux administrateurs :

Le montant des indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPH, sur décision du Conseil d'Administration, est déterminé par les articles R 4121-10 et R 421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de ces articles, il est proposé de verser aux administrateurs les indemnités qui étaient déjà octroyés précédemment, à savoir :

- une indemnité de déplacement :

Elle serait versée pour la participation aux réunions des conseils, du bureau et des commissions de l'Office. Son montant, identique à celui de l'indemnité journalière de mission versée aux fonctionnaires territoriaux, était jusqu'à présent de 68,61 € et avec une somme maximum portée à 90,50 € en application des nouveaux barèmes résultant du décret du 5 janvier 2007.

Il vous est proposé de la porter, dans un premier temps, à la somme de 75,00 €.

- une indemnité de transport :

Les frais de transport engagés par les administrateurs pour se rendre de leur résidence, si celle-ci est située hors du territoire de la communauté urbaine, aux différentes réunions leur seront remboursés, s'ils utilisent leur voiture personnelle, au taux de l'indemnité kilométrique fixée par le décret pris en application des articles 9 et 31 du décret n° 91-575 du 19 juin 1991 (décret fixant les conditions et modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels des collectivités et établissements publics territoriaux. (voir barème ci-dessus)

- une indemnité pour perte de salaire :

Cette indemnité serait accordée aux administrateurs salariés pour compenser la perte de salaire subie du fait de leur présence pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation aux réunions de Conseil, de Bureau ou de commissions de l'Office.

Le taux horaire de cette indemnité est actuellement de 7,33 €. L'indemnité est calculée sur la base de ce taux horaire, dans la limite de 8 heures par jour, sur production d'une attestation délivrée par l'employeur du nombre d'heures non rémunérées.

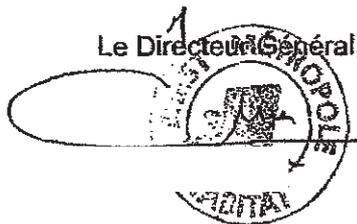
Par ailleurs, en cas de participation des administrateurs à des réunions où ils représenteraient l'Office, telles que Congrès HLM, ..., il vous est proposé d'accepter le remboursement des frais de déplacement réglés à cette occasion sur la base des frais réels, au vu des justificatifs de dépenses.

Enfin, il vous est également proposé de décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

Il est donc demandé au Conseil de se prononcer sur l'application de l'ensemble des dispositions ci-dessus, qui seraient applicables, en cas d'accord, à compter du 7 juillet 2008.

Décision prise par le Conseil d'Administration : Approuvé

Le Directeur Général,



Brest Métropole Habitat
68 rue de Glasgow
29222 BREST Cedex 2

REÇU A LA
SOUS-PRÉFECTURE
29 JUIN 2010
DE BREST

**AVENANT N° 1 AU CONTRAT DE TRAVAIL
A DUREE INDETERMINEE**

ENTRE

Brest Métropole Habitat, 68 rue de Glasgow à BREST, représenté par Monsieur François
CUILLANDRE, Président, agissant es-qualité,

d'une part,

ET

Directeur Général,

d'autre part.

VU

Le contrat de travail du 18 avril 1989,
L'ordonnance du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'Habitat
Le décret du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat
La délibération du Conseil d'Administration de Brest Métropole Habitat en date du 18 mars
2010, portant sur l'évolution de la rémunération du Directeur Général et l'avenant à son contrat de
travail,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet la modification de l'article 8 du contrat de travail de _____ en
date du 18 avril 1989, pour sa mise en conformité avec les dispositions du décret n° 2009-1218 du
12 octobre 2009, relatif aux directeurs généraux des Offices Publics de l'Habitat, et en particulier ce
qui a trait à sa rémunération.

Article 2 : REMUNERATION

La rémunération de _____ est désormais constituée d'une part forfaitaire annuelle
arrêtée à 106 272 € (base année 2009), et d'une part variable ne pouvant excéder 15 % de la part
forfaitaire. Cette rémunération est exclusive de tous les avantages annexes en espèces ou en
nature, mentionnés à l'article R 421-20-1 du CCH.

Le nombre de logements locatifs gérés par Brest Métropole Habitat a été apprécié au 31 décembre
de l'année 2009 précédant l'année où le présent avenant est signé. Il est arrêté à 16 898 logements
dont la décomposition précise est jointe dans l'annexe au présent avenant.

- **Calcul de la part forfaitaire :** celle-ci est fixée dans la limite d'un plafond calculé
conformément au tableau prévu à l'article R.421.20.II de l'article premier, chapitre 1^{er} du décret
du 12 octobre 2009, en fonction du nombre de logements locatifs gérés par Brest Métropole
Habitat. Pour les OPH gérant entre 15 000 logements et 30 000 logements exclus, la part
forfaitaire est établie selon la formule ci après :

$$94\,950 \text{ €} + (0,67 \times L) \text{ €}$$

L = Nombre de logements gérés appréciés au 31 décembre de l'exercice précédent = 16 198 logements

Sur ces bases, la part forfaitaire du salaire de _____ est donc de 106 272 €.

ye FL

Réévaluation annuelle de la part forfaitaire

Le montant de cette part évolue au 1^{er} janvier de chaque année dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques et selon le nombre d'équivalents logements gérés par l'Office, constaté au 1^{er} janvier de chaque année.

- **Calcul de la part variable** : son montant est fixé au montant maximum, soit 15% de la part forfaitaire, et ce en fonction de la réalisation des objectifs suivants définis pour les exercices 2010, 2011 et 2012 :

- La réalisation des engagements pris dans le cadre du plan stratégique de Patrimoine
- La réalisation des engagements découlant de la signature de la Convention d'Utilité Sociale, avec, en particulier, la mise en œuvre et le suivi des 26 indicateurs prévus dans cette convention..
- Le respect des engagements budgétaires annuels et le maintien d'une capacité financière suffisamment bonne pour assurer à l'Office une continuité satisfaisante dans ses actions.

Le respect de ces objectifs devra faire l'objet d'un rapport annuel du Directeur Général au Conseil d'Administration, qui pourra décider s'il maintient le niveau de la part variable proposé.

Cette part variable, fixée au montant maximum de 15% de la part forfaitaire, représente une somme de 15 940 € (base année 2009), qui sera versée au mois de décembre de chaque année à

Article 3 :

Toutes les autres clauses du contrat de travail de _____ à l'exception de celle qui a fait l'objet du présent avenant demeurent applicables.

Article 4 :

Le présent avenant prend effet au 1^{er} janvier 2010

Fait à BREST, le 21 Juin 2010

en 4 exemplaires dont un remis à l'intéressé

Le Président,

François GUILLET ANDRE.



(Lu et Approuvé)

Lu et Approuvé

Réponse de M. ancien Directeur général de l'office**Observation n° 1 sur les conditions de départ de l'ancien Directeur Général :**

Ayant eu connaissance de la réponse de Brest métropole habitat à vos observations relatives au versement de ma prime de fin de carrière, je vous demande de les considérer miennes et donc de les reprendre dans leur intégralité, comme ma réponse à vos observations.

Je voudrais cependant revenir sur cette observation, d'un point de vue plus personnel, même si je ne me fais aucune illusion sur votre capacité à reconnaître l'aspect très choquant de vos accusations qui sonnent comme une condamnation sans appel, et ce avant même d'avoir pu me défendre.

J'ai travaillé toute ma vie professionnelle dans cet établissement (39 ans), tout d'abord comme Directeur Adjoint puis comme Directeur Général pendant 27 ans et 3 mois.

J'ai toujours été respectueux de la loi et des règlements et j'ai toujours fait mon travail avec la plus grande honnêteté, avec conscience professionnelle, certain que dans un poste comme celui-là, il fallait en permanence se montrer extrêmement vigilant sur l'application stricte des règles et veiller à prévenir tout dérapage.

D'ailleurs, les différents contrôles faits par votre organisation, tout au long de ma carrière, m'ont toujours délivré un satisfécit sur le plan de la gestion de l'organisme.

En 27 ans de direction générale, jamais aucune irrégularité de gestion n'a été relevée et jamais ma probité n'a été mise en doute. BMH a toujours été perçu comme un organisme sérieux et bien géré, et dans bien des domaines comme exemplaire. Tout au long de ces 27 années de direction j'ai conservé la confiance de mes présidents successifs et de 1989 à 2012, j'ai travaillé en étroite collaboration avec Monsieur Jean Pierre Caroff, Vice-Président de l'office et Président de la Fédération des Offices pendant 13 ans, dont tout le monde s'est accordé à reconnaître la grande droiture.

Je crois avoir grandement contribué à ce qu'est aujourd'hui BMH et j'accepte d'autant plus mal votre mise en cause et vos insinuations perfides à propos d'une indemnité qui m'a été légalement et contractuellement accordée 27 ans plus tôt.

Quand, en 1989, j'ai négocié mon contrat avec le Président de la Communauté Urbaine de Brest d'alors, Monsieur LOMBARD, je n'ai fait que reprendre des propositions existant dans des contrats de directeurs généraux plus anciens que le mien et qui prévoyaient tous qu'une indemnité de fin de carrière, équivalant à 6 mois de salaire pouvait être octroyée au Directeur Général, à l'occasion de son départ en retraite.

Tous les directeurs généraux d'OPAC partis en retraite au cours de ces dernières années en ont donc bénéficié.

A aucun moment, je n'ai imaginé qu'une nouvelle loi et encore moins un décret postérieur puisse venir changer un contrat ancien, comme cela est la règle dans les domaines où la non rétroactivité des lois est un principe de base, ne pouvant remettre en cause des avantages acquis régulièrement et contractuellement.

C'est donc en toute bonne foi que j'ai demandé en exécution de mon contrat le versement de cette indemnité de fin de carrière, considérant que de nouveaux textes ne pouvaient s'appliquer à des contrats anciens.

Je ne pense pas avoir commis quelque faute que ce soit et surtout, je n'accepte pas que mon honnêteté dont j'ai toujours voulu faire un pilier de ma carrière, puisse être mise en doute.

Je ne comprendrais donc pas que vous demandiez à Brest métropole habitat d'exiger le recouvrement d'une indemnité que j'ai honnêtement et régulièrement gagnée, au titre de mon contrat et que tous les agents de cet organisme perçoivent et continuent de percevoir à leur départ en retraite.

Monsieur

Ancien directeur général de Brest Métropole Habitat

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a cursive name.

Réponses de l'organisme (extraits)

1.2.3. – Conditions de départ de l'ancien Directeur Général

L'agence développe un argumentaire qui conteste le maintien des avantages acquis au titre des contrats des Directeurs Généraux d'OPAC en cours au moment de la parution du décret du 12 octobre 2009 portant statut des Directeurs Généraux d'OPH. Nous portons une appréciation divergente de cette interprétation ministérielle qui n'est aujourd'hui confirmée par aucune jurisprudence.

Le décret de 2009 est un décret à la rédaction imparfaite et confuse qui a suscité plus d'interrogations qu'il n'a apporté de réponses à l'objectif initial de sécuriser le statut des Directeurs Généraux d'OPH.

Ceci est tellement vrai, que les innombrables difficultés d'application du décret, soulevées partout en France au fur et à mesure de l'avancée des contrôles de la MILOS, a généré l'intervention auprès du Ministère du Logement de la Fédération des Offices afin de stabiliser les conditions d'application du décret qui variaient selon les contrôles, lesquels ont pu contester la légalité de l'octroi de RTT, du compte Epargne Temps, de prestations offertes par les Comités d'Entreprise ou encore le bénéfice de régimes collectifs de prévoyance. Autant de conditions considérées par la MILOS comme illégales dans bien des contrôles, dont la régularité n'est aujourd'hui plus contestée.

L'incertitude juridique pesant sur les contrats des Directeurs Généraux, née de ces contrôles, a conduit à ce que la Fédération des Offices en relation avec le Ministère confie une mission d'analyse juridique du décret de 2009 par le Cabinet d'Avocats SEBAN et Associés, qui s'est conclue par la publication d'un guide juridique en direction des Directeurs Généraux d'OPH. Nous attirons l'attention de l'agence sur la parution de ce guide en mai 2014, soit 5 ans après le décret.

Rien dans le décret de 2009 n'édicte que les dispositions plus avantageuses des contrats en cours doivent être supprimées et placer ainsi le Directeur Général en fonction dans une position plus défavorable qu'au moment de la conclusion de son contrat.

Le décret de 2009 ne comporte aucune disposition mentionnant expressément qu'il s'applique aux contrats en cours, contrairement au décret du 8 septembre 2006 qui édictait formellement en son article 2 qu'il s'appliquait aux contrats en cours des Directeurs Généraux d'OPAC.

Il n'y avait donc aucune raison de considérer que l'application des conditions de rémunération du décret de 2009 au contrat en cours de Monsieur [redacted] matérialisé par la signature d'un avenant, impliquait le renoncement aux dispositions plus avantageuses de son contrat.

Un contrat dont il faut rappeler qu'il a été signé en 1989, les conditions de rémunérations conclues alors ayant été un élément déterminant dans la formation du consentement des parties.

Monsieur [redacted] a conservé une disposition essentielle de sa rémunération qu'il ne s'est pas octroyée de lui seul, mais par consentement exprès du Conseil d'Administration de l'époque qui a approuvé le contrat en toutes ses dispositions.

Lors de la signature de l'avenant, le Conseil d'Administration n'avait donc aucune raison de revoir toutes les clauses du contrat puisque l'avenant ne concernait que la rémunération de base.

Nous ajouterons que l'indemnité de départ en retraite est accordée à l'ensemble du personnel de l'Office. Renier cet avantage au Directeur Général revient donc à introduire une rupture d'égalité de traitement entre les salariés de l'organisme dont fait partie le Directeur Général.

La qualité d'agent public de ce dernier importe peu comme vient de le statuer le Tribunal de Grande Instance de LILLE qui fait droit dans un jugement du 9 avril 2015, au recours introduit par le syndicat CFDT de l'OPH de LILLE réclamant pour les fonctionnaires le droit au bénéfice de l'intéressement accordé aux salariés de droit privé de l'Office, le tribunal considérant sur la base du principe « à travail égal, salaire égal », que l'accord d'intéressement avait vocation à s'appliquer à l'ensemble du personnel, estimant qu'aucune raison objective ne justifiait l'existence d'une discrimination au détriment des fonctionnaires qui effectuent le même travail que l'ensemble des salariés de droit privé.

Cette décision interroge le décret de 2009 qui place les Directeurs Généraux dans une situation plus défavorable que les salariés de leurs organismes, là où les accords salariaux accordent des conditions salariales non prévues par le décret de 2009.

Enfin, appliquer les conditions du décret de 2009 aux contrats en cours lui confère un caractère rétroactif, puisque cela revient à appliquer des dispositions nouvelles à un contrat conclu sous l'empire de la réglementation qui lui était applicable lors de sa conclusion et qui fondait sa légalité.

Le commentaire de l'agence mentionnant la perception par Monsieur de sa retraite de fonctionnaire au moment de l'attribution au taux maximum de la part variable est hors de propos et particulièrement inconvenant.

Hors de propos car l'ANCOLS ne peut ignorer que l'attribution de la part variable est exclusivement subordonnée à l'atteinte des objectifs fixés par le Conseil d'Administration comme l'édicte le décret de 2009. **A notre connaissance, la perception d'une retraite de fonctionnaire n'est pas une condition exclusive du versement de la part variable.** Si tel n'est pas le cas, l'agence voudra bien nous éclairer sur la stipulation du décret de 2009 l'interdisant ou qu'elle considère en la motivant juridiquement que l'absence de mention dans le décret du cumul possible d'une retraite de fonctionnaire avec la rémunération de Directeur Général la rende illégale.

Inconvenant car il insinue un doute sur la légalité de l'attribution de la part variable par un Conseil d'Administration au motif que si ce dernier avait eu connaissance du bénéfice de la retraite de fonctionnaire, il n'aurait pas fixé au taux maximum la part variable.

Comme il vient de l'être exposé, ces deux éléments sont totalement étrangers l'un à l'autre et leurs conditions d'éligibilité leur sont propres.

Remarque 1 : L'ancien Directeur Général a perçu de façon indue une indemnité de fin de carrière de 62 127 €

Nous sommes là encore étonnés par le rédigé de l'observation, particulièrement par le soupçon qu'il fait peser sur les modalités de versement de l'indemnité de fin de carrière de Monsieur laissant entendre qu'il s'est octroyé de lui-même l'indemnité en cause en procédant personnellement aux opérations de versement de l'indemnité à son profit.

Si nous pouvons comprendre que l'agence défende l'interprétation ministérielle du décret de 2009 que nous avons contesté plus avant, nous ne pensons pas que cette défense autorise à laisser penser que Monsieur a perçu irrégulièrement une indemnité prévue à son contrat.

Nous ne partageons pas cette observation pour les raisons suivantes :

- 1 – Monsieur ne s'est pas octroyé d'autorité une indemnité de fin de carrière puisque **celle-ci figure en toute lettre dans son contrat conclu en 1989**. Il n'a donc pu s'octroyer un avantage indu.
- 2 – Il ne peut être reproché à Monsieur d'avoir ignoré que le décret de 2009 s'appliquait aux contrats en cours, y compris en supprimant leurs dispositions plus avantageuses, ce que nous contestons, alors que l'agence ne manque pas de souligner que **le Comptable Public a procédé au paiement de l'indemnité sans aucune objection.**

Pourtant, le Ministère du Budget a produit en direction de ses services, une fiche présentant les apports nouveaux du décret de 2009 et les conséquences à en tirer en termes de justification des opérations du

Comptable Public. Pas plus que la circulaire du Ministère du Logement du 22 décembre 2009, elle n'aborde explicitement l'applicabilité aux contrats en cours du décret de 2009 s'agissant des rémunérations accessoires.

Ce dernier n'avait donc pas un niveau de connaissances plus grand que Monsieur [redacted] et n'a pas estimé que les clauses du contrat en cours fussent caduques.

Nous ne manquons de souligner que l'avenant de 2010 modifiant la rémunération de Monsieur [redacted] **a été transmis au Contrôle de Légalité sans que le Préfet ne conteste la légalité de cet avenant ni ne demande la mise en conformité du contrat en cours avec le décret de 2009. Il est clair que l'applicabilité du décret de 2009 aux contrats en cours ne s'est pas plus imposée de manière évidente à Monsieur le Préfet du Finistère qu'à Monsieur [redacted] ou au Comptable Public.**

Pourtant, l'avenant mentionne explicitement en son article 3 que toutes les autres clauses du contrat demeurent applicables.

- 3 – L'agence ne peut dire qu'une information claire sur le caractère irrégulier de l'indemnité de fin de carrière a été dispensée en se basant sur le rapport annuel de la MIILOS dont la diffusion est essentiellement électronique et un courrier du Ministère du Logement au Directeur Général de la Fédération Nationale des OPH.

C'est une vision pour le moins singulière du fonctionnement de l'administration française dont l'agence sait parfaitement que l'Administration Centrale transmet ses instructions en direction de ses services déconcentrés, au premier rang desquels les Préfets, par voie de circulaires et d'instructions.

L'agence ignore peut-être que l'Administration Centrale a diffusé, le 22 octobre 2009, une circulaire d'application du décret de 2009 en direction des Préfets de Région et de Département ainsi qu'aux Directeurs Régionaux et Départementaux de l'Equipement.

La question de l'irrégularité du maintien des indemnités de fin de carrière prévues dans les contrats en cours du fait du décret de 2009 n'est aucunement et explicitement abordée dans la circulaire et explique sans aucun doute que **le Préfet du Finistère n'ait pas contesté l'avenant de 2010**, alors qu'il n'est pas contestable que la circulaire de 2009 ait été portée sinon à sa connaissance du moins à celle de ses services.

Nous ajouterons que le Préfet siège par son représentant au sein du Conseil d'Administration de l'Office, et ce dernier, lui non plus, n'a pas estimé nécessaire d'intervenir lors de l'approbation de l'avenant de 2010 pour demander à ce que l'ensemble du contrat en cours soit mis en conformité avec le décret de 2009.

C'est donc faire un mauvais procès à Monsieur [redacted] de dire qu'il ne pouvait ignorer ce que le Comptable Public et le Préfet du Finistère eux-mêmes ne savaient pas.

Quant à ce courrier du Ministère du Logement à la Fédération des Offices, nulle trace de ce dernier n'a été trouvée dans les services du personnel ou à la Direction Générale de l'Office, et le nouveau Directeur Général a lui-même déclaré ne pas en avoir eu connaissance. Ce courrier a donc bénéficié d'une diffusion pour le moins aléatoire et rien ne dit qu'il a été répercuté dans les Offices par la Fédération.

- 4 – L'agence souligne que Monsieur [redacted] a visé un mandat unique de 651 K€ comprenant son indemnité de départ de 62 127 €, pour son propre compte. L'agence aurait été bien avisée de préciser que le mandat de 651 K€ concernait la paie de l'ensemble du personnel.

Faisant cela, Monsieur [redacted] s'est conformé aux règles de la comptabilité publique et aux statuts des OPH qui font du Directeur Général l'ordonnateur de l'Office. Monsieur [redacted] était donc le seul à pouvoir viser ce mandat unique et il ne peut y avoir de doute sur une quelconque autre modalité alternative d'ordonnancement de la dépense.

- 5 – L'agence demande au Président de l'Office de prendre toute mesure utile au recouvrement de l'indemnité qu'elle considère irrégulièrement perçue.

Nous faisons observer à l'agence que le Président d'un OPH n'a pas la qualité d'ordonnateur et n'est pas l'exécutif.

Seul le Directeur Général de l'OPH est ordonnateur et dispose du pouvoir exécutif.

Nous percevons difficilement sur quelle disposition juridique pourrait bien s'appuyer le Président pour recouvrer cette indemnité, nonobstant le fait que nous en contestons le caractère irrégulier.

Nous doutons également de la légalité d'une mise en recouvrement de la somme perçue, puisque la loi n° 200-321 du 12 avril 2000 dispose que la régularisation d'un trop perçu de rémunération n'est possible que dans la limite d'un délai de prescription de deux ans à compter du premier jour du mois suivant celui de la date de mise en paiement. Le mandat de paiement datant du 17 décembre 2012, toute action en recouvrement est donc prescrite.

Par ailleurs, les décisions accordant un avantage financier sont des décisions créatrices de droit qui ne peuvent être retirées que dans un délai de quatre mois, terme échu en l'espèce.

S'agissant du rachat de son ancien véhicule de fonction par Monsieur , nous ne comprenons pas cette observation dans la mesure où **ce véhicule a bien été acheté par l'ancien Directeur Général pour sa valeur réelle**, ainsi qu'il a pu le prouver puisqu'il a produit à l'agence la facture d'achat.

L'agence aurait été bien inspirée, pour la clarté du propos, de le préciser.

Quant à dire que l'entremise du garage n'a pu être expliquée, ceci est une affirmation erronée puisque cela a toujours été la pratique courante à l'Office pour les achats de véhicules neufs s'accompagnant de la reprise des anciens véhicules, ce qui a été le cas en l'espèce puisque l'achat du véhicule du nouveau Directeur Général a été accompagné de la reprise du véhicule de l'ancien Directeur Général. Par ailleurs, l'Office n'a pas vocation à vendre directement ses véhicules.

Dans la mesure où Monsieur n'a bénéficié d'aucun avantage indu dans le cadre du rachat de son ancien véhicule et qu'aucune disposition légale n'impose une procédure particulière d'achat de leur véhicule de fonction par les Directeurs Généraux d'OPH, toute observation sur la matière nous semble donc inappropriée.



<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES TRÉSORERIE de BREST Municipale et Communauté Urbaine 70 RUE de GLASGOW 28228 BREST Cedex 2 TÉLÉPHONE : 02.98.43.43.75 MÉL. : t029004@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>POUR NOUS JOINDRE :</p>
<p>Jours et heures d'ouverture au public: 8h30 12h 13h30 16h00 Affaire suivie par : Téléphone : 02.98.</p>

Brest, le 5 novembre 2015

Monsieur Le Directeur Général
 ANCOLS
 (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)

Délégation Territoriale
 5 rue Françoise Giroud
 CS 16326
 44263 NANTES CEDEX 2

Objet : Contrôle ANCOLS de l'OPH Brest Métropole Habitat - Rapport provisoire de contrôle n° 2014 - 140

Référence : Votre lettre « PS/CP - Nantes S15-7 » du 5 octobre 2015

Monsieur Le Directeur Général,

Par lettre visée en référence et accompagnée d'un extrait du rapport visé en objet (observation n° 1), vous m'avez informé du point suivant relatif à la gestion des comptes de l'OPH Brest Métropole Habitat (BMH) dont je suis le comptable public : au titre de la paie de BMH de décembre 2012, mes services ont payé sans observation particulière au bénéfice de Directeur Général de l'Office, à l'occasion de son départ en retraite, des indemnités de fin de carrière indues pour un montant de 62 127 €.

Le caractère indu de ces indemnités résulte d'une liquidation fondée sur l'existence d'une disposition prévue dans le contrat de travail de l'intéressé signé en avril 1989 et non remise en cause comme elle aurait dû l'être par l'avenant de juin 2010 pris en application du décret du 12 octobre 2009 relatif au statut des directeurs généraux d'OPH.

La démonstration de l'illégalité des indemnités versées à fondée sur des textes et pièces dont l'interprétation ne prête pas à discussion, paraît difficilement contestable.

Mais en tout état de cause, je me dois de souligner que le comptable n'étant pas juge de la légalité interne des actes administratifs, mes services réunissaient bien entre leurs mains les pièces justificatives d'une dépense exécutoire.

En effet, avant de mettre en paiement une dépense, le comptable doit pouvoir procéder aux contrôles prévus par les articles 19 et 20 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012, notamment de la présence des pièces justificatives et de l'exactitude des calculs de la liquidation.

Or, au cas présent, l'article 25 de la convention relative aux conditions d'emploi et de rémunération du Directeur Général signée le 18 avril 1989 prévoyait les conditions d'attribution d'une indemnité de fin de carrière lors de son départ à la retraite. Par ailleurs, l'avenant du 21 juin 2010, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010, modifiait l'article 8 relatif à la rémunération annuelle du Directeur Général pour être en conformité avec les dispositions du décret n°2009-1218, mais précisait aussi que les autres clauses du contrat de travail demeuraient applicables. Et cet avenant, bien que non conforme au décret du 12 octobre 2009 parce que ne rapportant pas l'avantage constitué par l'indemnité de départ à la retraite prévue par le contrat de travail d'origine, transmis au représentant de l'Etat, n'a pas fait l'objet d'observation au stade du contrôle de légalité.

Dans ces conditions, mes services disposant des pièces justificatives requises (contrat de travail du 18 avril 1989 et avenant du 21 juin 2010), étaient fondés à payer la prime de fin de carrière.

Je précise en outre que si le Directeur Général a visé le mandat incluant ces indemnités, il a ainsi visé, comme tous les mois, et en tant qu'ordonnateur, le mandat unique de la totalité de la paie mensuelle de tous les agents de l'établissement.

Enfin j'ajoute que, en considération de l'importance de la somme en jeu concernant La paie particulière du Directeur Général, et conformément aux contrôles systématiquement et automatiquement déclenchés pour les paies en forte variation, au moment du visa, mes services se sont rapprochés des services de BMH afin de s'assurer de la justification exacte de l'opération. Face au caractère à priori complet et valide des pièces produites (cf ci-dessus), il était normal d'arrêter là la poursuite d'investigations qu'aucun soupçon d'illégalité ne pouvait justifier à ce stade.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Le Trésorier de Brest Municipale

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

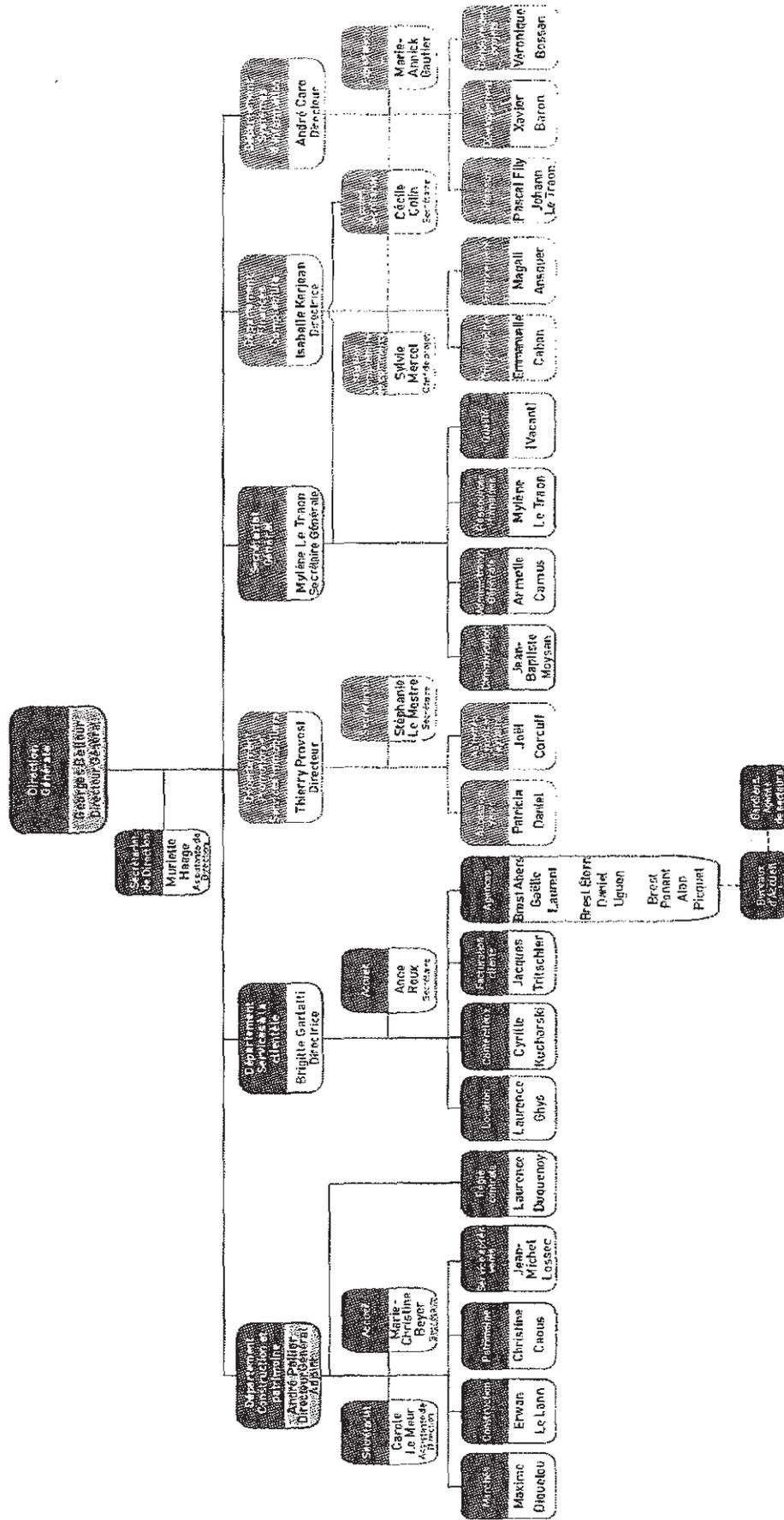
Acquisitions n'ayant pas donné lieu à une autorisation préalable du conseil d'administration

Date de validité de l'acte	Lot	Officier	Ville	Adresse	Nature de l'immobilier	Prix / coût TTC	Montant des dépenses	Caractéristique de l'immobilier	Non ou vendeur	SH	Type de surface	Surface cadastrale	Surface cadastrale	Date de ratification
29/07/09	178	728	BREST	1 rue d'Abouville	Immeuble	260 000,00 €	260 000,00 €	Acquisition- Amélioration	Architecte	220,00 m ²		413,60 m ²	BR 23	23/04/09
24/07/12	248	805	LE RELECO-KERHUON	9 Venelle de Poulpry	Maison	148 000,00 €	148 000,00 €	Le propriétaire devient locataire	Salarié office	85,00 m ²	SHOB	117,00 m ²	AB 678 (155 m ²)	02/07/12
16/09/14	162	845	BREST	13 rue Pierre Loti	Immeuble	340 000,00 €	1 164 € / m ² de SH -> 292 m ² = 340 000 €	Projet non identifié	Salarié office	291,57 m ²	SH	291,57 m ²	/	03/07/14



Organigramme de Brest métropole habitat

Au 4 décembre 2014





CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE BREST MÉTROPOLE HABITAT

Préambule

Les logements de Brest métropole habitat sont attribués dans le respect des textes législatifs (Code de la Construction et de l'Habitation : articles L.441-1 et suivants) et réglementaires (articles R.441-1 et suivants) qui régissent les attributions de logements H.L.M., et **conformément aux dispositions suivantes** :

Article 1 - La Commission d'Attribution des logements

La Commission d'Attribution des Logements de Brest métropole habitat est constituée de six membres dont un Président disposant d'une voix prépondérante ; les maires des communes concernées participent, avec voix délibérante et prépondérante en cas d'égalité des voix, aux Commissions d'Attribution des logements situés sur le territoire de leur commune.

La Commission examine les dossiers de demande de logement et décide de la suite à leur réserver.

Article 2 - Fonctionnement de la Commission

Tous les dossiers de demande de logement déposés auprès de Brest métropole habitat font l'objet d'un examen par la commission dès lors qu'ils comportent les informations prévues par la loi et tous les documents nécessaires à leur examen.

La Commission d'Attribution des Logements procède à une hiérarchisation des dossiers recevables en les classant selon les décisions suivantes :

- **DÉCISION « 0 »** : dossier **URGENT. Proposition immédiate d'un logement** ;
- **DÉCISION « 1 »** : dossier **prioritaire en provenance d'un logement d'insertion ou d'un hébergement** dans le cadre du dispositif CASAL (Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement) : **proposition à faire sous 6 mois maximum, après passage en Commission** ;
- **DÉCISION « 2 »** : dossier **prioritaire : proposition à faire sous 9 mois maximum, après passage en Commission**, dans les cas suivants :
 - Décision A - ménages reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - Décision B - ménages en situation de handicap ;
 - Décision C - ménages en situation de perte de logement ;
 - Décision D - ménages en situation de rupture financière incompatible avec leur charge de logement résiduelle ;
 - Décision E - ménages en situation d'hébergement conflictuel ou en sur-occupation.
- **DÉCISION « 3 »** : dossier à satisfaire à l'**ancienneté** devant faire l'objet d'une **proposition** dans un délai **maximum de 24 mois**.
- **DÉCISION « 4 »** : dossier dépassant les **plafonds de ressources**. A satisfaire en fonction des dérogations préfectorales dans les quartiers ouvrant droit à ces dérogations.
- **DÉCISION « 5 »** : dossier nécessitant un **accompagnement social lié au logement**, à diriger vers la **Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL)**.
- **DÉCISION « 6 »** : dossier faisant l'objet d'un **refus motivé**.

Toutes les décisions de la Commission d'Attribution des Logements de Brest métropole habitat sont susceptibles d'appel et d'un nouvel examen, en fonction d'éléments nouveaux apportés dans les dossiers. Par ailleurs, la Commission d'Attribution des Logements sera appelée à examiner à nouveau les dossiers classés urgents ou prioritaires et qui auraient refusé deux propositions, sans justification(s).

L'attribution des logements neufs sera faite par la Commission d'Attribution des logements qui se réunira spécifiquement à cette fin. Dans ce cas, les attributions sont nominatives et classées par ordre de priorité.

Article 3 - Le service location de Brest métropole habitat

Le Service Location a délégation explicite de la Commission pour affecter la décision « 3 » aux dossiers ne présentant aucune difficulté particulière d'appréciation : dossiers à satisfaire à l'ancienneté.

Toutes les autres demandes sont soumises à la Commission d'Attribution des Logements, dans les conditions énoncées aux articles 1 et 2.

Le Service Location procède à l'attribution nominative des logements (à l'exception des logements neufs) conformément aux décisions de la Commission.

Article 4 - Les réservataires de logements

Des propositions peuvent être faites sans délai aux bénéficiaires de réservations (fonctionnaires, Défense, 1% logement, etc.), aux demandeurs arrivant dans la Communauté urbaine pour raisons professionnelles et aux associations déclarées, dans les conditions fixées par l'article L.442-8-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, ayant conclu avec Brest métropole habitat une convention de mise à disposition de logements.

Article 5 - Procédure de contrôle

La Commission d'Attribution des logements de Brest métropole habitat exerce un contrôle à posteriori sur toutes les attributions effectuées au cours du mois précédent, à partir de la remise d'une liste nominative des attributions réalisées.

Article 6 - Relations avec les demandeurs

Tous les demandeurs sont informés, par écrit, de la décision prise par la Commission après examen de leur dossier.

Les demandes en attente d'attribution sont à confirmer et à actualiser (si changement de situation), une fois par an.

Les dossiers sont archivés dans les cas suivants :

- Refus non motivés de deux propositions de logement,
- Non renouvellement annuel de la demande, après rappel écrit de Brest métropole habitat,
- Renonciation écrite du demandeur.

Fait à Brest, le 13 mars 2014

Le Président de Brest métropole habitat

François Cuillandre

Echantillon représentatif des attributions hors CAL à partir des entrées dans les lieux sur la commune de Brest au 01/12/2014, soit 52 dossiers

No Immo	No unique demande	Date de l'initial	Caractéristiques	Date entrée dans le lieu	Code programme	ZUS	Code lieu	Type du bien	Type de financement	Commune du bien	Loyer seuil	Montant maxi pénalité x 18
2013030408	029031300041310911	13/03/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0309	ZUS	009100003	T3	PLR / PSR	BREST	258,72€	4 656,96 €
2013110608	029111300057910911	19/11/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0708		006500003	T3	HLM/O	BREST	280,86€	5 055,48 €
2012061081	029061200102710911	27/06/2012	Aucune priorité	01/12/2014	0851		00851000003	T3	PLUS, PLUS CD	BREST	378,02€	6 804,36 €
2014070906	029071400084410911	25/07/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0709		009900003	T3	HLM/O	BREST	299,33€	5 387,94 €
2013101048	029101300105310911	30/10/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0718		001800003	T2	HLM/O	BREST	212,91€	3 832,38 €
2014100057	029101400005910911	02/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0662		00620100004	T4	PLUS, PLUS CD	BREST	440,48€	7 928,64 €
2014070303	029071400029710911	08/07/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0718		001800003	T2	HLM/O	BREST	251,62€	4 529,16 €
2014060005	029061400000110911	02/06/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0692		00920100006	T2	PLA	BREST	334,46€	6 020,28 €
2012080204	029081200216710911	08/08/2012	Aucune priorité	01/12/2014	0837		00370000206	T3	PLA	BREST	427,01€	7 686,18 €
2014021079	029021400101910911	25/02/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0728	ZUS	00280000206	T4	HLM/O	BREST	388,96€	7 001,28 €
2014090821	029091400075810911	23/09/2014	Surocc enf mineur/pers. hand.	01/12/2014	0304		00040000005	T4	PLR / PSR	BREST	273,95€	4 931,10 €
2014080921	029081400087910911	27/08/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0717		001700003	T3	HLM/O	BREST	253,24€	4 558,32 €
2012090666	029091200005910911	19/09/2012	Aucune priorité	01/12/2014	0308	ZUS	000800006	T3	PLR / PSR	BREST	231,60€	4 168,80 €
2013110567	029111300005710911	18/11/2013	BMH Dde à passer en commission	01/12/2014	0016		001600001	T2	PLA	BREST	270,48€	4 868,64 €
2014040540	029041400051510911	15/04/2014	BMH Prio hbgt conf. sur-occ.	01/12/2014	0038		003800006	T3	PLA	BREST	323,48€	5 822,64 €
2014100283	029101400027410911	07/10/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0711		001100006	T3	HLM/O	BREST	244,47€	4 400,46 €
2014100178	029101400017610911	03/10/2014	Surocc enf mineur/pers. hand.	01/12/2014	0037		003700000	T4	PLA	BREST	385,40€	6 937,20 €
2014030017	02903140001210911	03/03/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0709		000900003	T3	HLM/O	BREST	212,61€	3 826,98 €
2013041254	0290413001039610911	29/04/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0711	ZUS	001100002	T3	HLM/O	BREST	322,53€	5 805,54 €
2014070903	0290714000084110911	25/07/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0603		000300001	T3	PLA	BREST	381,75€	6 871,50 €
2014041095	029041400105610911	30/04/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0824		00240100003	T1	PLUS, PLUS CD	BREST	216,26€	3 892,68 €
2014090792	029091400073310911	22/09/2014	Association	01/12/2014	0308	ZUS	000800003	T2	PLR / PSR	BREST	156,81€	2 822,58 €

N° Immeuble / Demande	N° unique descriptif	Date dépôt initial	Commentaire	Date entrée dans les lieux	Code programme	ZUS	Coût bien	Type du bien	Type de chauffage	Commune du bien	Coût issu pénalité x 18	Montant maxi pénalité x 18
2014100909	029101400088610911	24/10/2014	Rupture financière	01/12/2014	0801		0 861540015	T3	ILN	BREST	354,74 €	6 385,32 €
2013090896	029091300086510912	24/09/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0823		0 821010101	T3	PLA	BREST	390,86 €	7 035,48 €
2014070831	029071400077110911	24/07/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0824		0 821010101	T3	PLUS, PLUS CD	BREST	393,99 €	7 091,82 €
2014100108	029101400011510911	02/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0077		0 821010101	T2	PLS / PLA CFF	BREST	383,43 €	6 901,74 €
2014101164	029101400011810911	31/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0507		0 821010101	T3	PLUS, PLUS CD	BREST	386,96 €	6 965,28 €
2013060017	029061300000510912	03/06/2013	Aucune priorité	01/12/2014	0837		0 831120000	T5	PLA d'insertion	BREST	417,41 €	7 513,38 €
2014081009	02908140005910911	28/08/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0720	ZUS	2 207 600 26	T3	HLM/O	BREST	303,89 €	5 470,02 €
2014090453	029101400026410911	07/10/2014	Rupture financière	01/12/2014	0713		0 713380013	T3	HLM/O	BREST	321,62 €	5 789,16 €
2014020901	029021400084710911	21/02/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0735		0 235720001	T1	HLM/O	BREST	202,02 €	3 636,36 €
2014090268	029091400026310911	08/09/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0709		0 709330009	T3	HLM/O	BREST	307,73 €	5 539,14 €
201410117	029111400010110911	05/11/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0005		0 805020603	T2	PLUS, PLUS CD	BREST	354,82 €	6 386,76 €
2014100337	029101400033210911	08/10/2014	Surcoint mineur/pers. hand	01/12/2014	0709		0 709330006	T4	HLM/O	BREST	344,09 €	6 193,62 €
2012110965	029111200094710911	30/11/2012	Aucune priorité	01/12/2014	0715		0 7153270048	T4	HLM/O	BREST	358,44 €	6 451,92 €
2012050910	029051200084310911	31/05/2012	Aucune priorité	01/12/2014	0725	ZUS	2 2578 000 9	T3	HLM/O	BREST	294,23 €	5 296,14 €
2014070132	029071400013810911	04/07/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0018		0 803030010	T4	PLA	BREST	376,74 €	6 781,32 €
2014100916	029101400089310911	24/10/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0051		0 851020075	T4	PLA	BREST	390,05 €	7 020,90 €
2014070091	029071400009310911	03/07/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0711		0 711400007	T3	HLM/O	BREST	258,52 €	4 653,36 €
2014080875	029081400083010911	27/08/2014	Rupture financière	01/12/2014	0737		0 711050015	T2	HLM/O	BREST	282,59 €	5 086,62 €
2014070973	029071400090310911	28/07/2014	Dépourvu / Perte de logement	01/12/2014	0056	ZUS	0 8580400107	T2	PLUS, PLUS CD	BREST	319,26 €	5 746,68 €
2014050594	029051400056010911	21/05/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0733		0 83150002	T3	HLM/O	BREST	300,22 €	5 403,96 €
2014090866	029091400080710911	23/09/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0728	ZUS	2 205 000 9	T3	HLM/O	BREST	331,44 €	5 965,92 €

No. Imprimés demande	No unique demande	Date dépôt initial	Contingent	Date entrée dans le tour	Codé programme	ZUS	Cov. Bien	Type de bien	Type de financement	Commune du bien	Loyer esp.	Montant maxi pénalité x 18
2014071035	029071400096510911	29/07/2014	Logé temporairement	01/12/2014	0757	0	033040007	T3	HLM/O	BREST	286,35 €	5 154,30 €
2014030644	029031400060710911	19/03/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0715	0	0715280013	T5	HLM/O	BREST	419,64 €	7 553,52 €
2014060960	029061400090910911	18/06/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0305	0	030530005	T4	PLR / PSR	BREST	277,04 €	4 986,72 €
2014100782	029101400076710911	21/10/2014	De pourvu / Perse de logement	01/12/2014	0803	0	030410014	T9	ILM	BREST	354,74 €	6 385,52 €
2014100605	029101400059110911	15/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0719	0	071910010	T4	HLM/O	BREST	404,11 €	7 273,98 €
2014100322	029101400031810911	08/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0725	ZUS	0725280014	T4	HLM/O	BREST	328,84 €	5 919,12 €
2014100435	029101400042210911	10/10/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0705	0	070510007	T4	HLM/O	BREST	283,55 €	5 103,90 €
2013110627	029111300059910934	19/11/2013	Logé temporairement	01/12/2014	0720	ZUS	072040028	T3	HLM/O	BREST	301,18 €	5 421,24 €
2014110691	0291114000066610911	24/11/2014	Aucune priorité	01/12/2014	0850	0	085002002	T2	PLUS, PLUS CD	BREST	317,90 €	5 722,20 €
TOTAL											298 644,30 €	

Analyse des délais d'attribution

Analyse des délais d'attribution (entre 1^{ère} inscription Imhoweb et entrée dans les lieux) selon le niveau de priorité attribué au dossier par la commission (hors situations d'urgence et sorties de CASAL)

<i>Attribution d'un logement collectif sur la ville de Brest avec entrée dans les lieux en 2014</i>
--

1 077 entrées dans les lieux pour : 540 ménages classés prioritaires

537 ménages classés « à l'ancienneté »

Délai moyen entre inscription et entrée dans les lieux :

5,0 mois pour les ménages prioritaires

6,6 mois pour les ménages classés « à l'ancienneté »

Délai médian entre inscription et entrée dans les lieux :

3,3 mois pour les ménages prioritaires

3,8 mois pour les ménages classés « à l'ancienneté »

Attributions réalisées en – 3 mois : 235 pour les ménages prioritaires (43 %)

212 pour les ménages « à l'ancienneté » (39 %)

Attributions réalisées en – 6 mois : 406 pour les ménages prioritaires (75 %)

356 pour les ménages « à l'ancienneté » (66 %)

Attributions réalisées en – 9 mois : 464 pour les ménages prioritaires (86 %)

416 pour les ménages « à l'ancienneté » (77 %)

Attributions en dépassement de plafond

N° demande	N° unique	Date de dépôt initial	Date d'entrée	Catégorie de foyer	Plafond	Date de l'arrêté	RFR N-2	%/plafond	ZUS	65 % APL	Programme attribué	Bien attribué	Taille bien attribué	Type financement bien attribué	Commune attribuée	Loyer du bien attribué	Montant max. de la mensualité
2011070615	02807100081510911	29/07/2011	01/09/2011	1	19225	28/12/2010	18597	101,83%			0467	467010003	T3	PLA	BREST	258,46	4 652,28
2011031381	028031122543710911	16/03/2011	21/02/2012	2	25830	22/12/2011	32248	124,37%			0208	208010101	T4	PLUS, PLUS CD	BREST	453,45	8 162,10
2012060229	028061200820610911	07/06/2012	01/08/2012	1	19417	22/12/2011	23489	121,02%			0607	607010103	T2	PLUS, PLUS CD	BREST	337,07	6 067,26
2012050604	029051200054510911	22/05/2012	11/09/2012	1	19417	22/12/2011	42089	216,76%	ZUS		0315	315000004	T2	PLR/PSR	BREST	208,85	3 761,10
2013040328	028041300030010911	09/04/2013	01/07/2013	1	19834	28/12/2012	20509	103,40%			0632	632050001	T3	PLA	FLOUMOGUER	362,37	6 522,66
2011021448	028021122216310911	04/02/2011	01/04/2013	1	10908	28/12/2012	13597	121,90%		100,00%	0684	684010101	T3	PLA d'intégration	BREST	383,8	6 908,40
2012120344	028121200031910911	11/12/2012	21/02/2013	1	19834	28/12/2012	26391	143,14%	ZUS		0720	720450025	T3	PLMO	BREST	303,86	5 469,84
2005010015	028010508401210911	31/01/2005	21/01/2013	1	19834	28/12/2012	24836	125,22%			0005	005020202	T3	PLUS, PLUS CD	BREST	437,24	7 870,32
49 413,96																	

Analyse comparée des loyers de BMH avec ceux du secteur privé

Loyers privés issus de l'observatoire de l' ADEUPa sur la période 2010 – 2014 :

	2010			2011			2012			2013			2014		
	SH	Loyer	Taux												
T2	49	397	8,10	49	396	8,08	47	395	8,40	48	393	8,19	48	387	8,06
T3	68	482	7,09	67	466	6,96	70	495	7,07	68	481	7,07	68	470	6,91
T4	86	569	6,62	86	552	6,42	83	518	6,24	91	536	5,89	86	507	5,90

Loyers appliqués par BMH par typologie et par financement en 2014 :

	PLA			Non conventionné			PLS			PLUS			Total parc		
	SH	Loyer	Taux	SH	Loyer	Taux	SH	Loyer	Taux	SH	Loyer	Taux	SH	Loyer	Taux
T2	50	297	5,90	47,75	369	7,76	46,50	372	8,02	47,95	311	6,50	47,85	265	5,65
T3	68	374	5,50	61,8	412	6,67	67,25	499	7,42	66,8	396,3	5,92	64,25	315	4,98
T4	82,6	446	5,40	81,8	664	8,12	80	586	7,32	80,9	459,4	5,68	77,45	365	4,74
Moy.	66,8	372	5,56	62,4	453	7,25	57,10	435	7,61	65,4	390	5,96	66,30	321	4,98

Remise en ordre des loyers :

Surface utile

Taux de loyer plafond de la 1^{ère} catégorie au 30/06/2011 : 6,06 €/m² de SU valeur 2010

soit 6,49 €/m² de SH valeur 2010

Taux de loyer plafond de la 1^{ère} catégorie actualisé au 01/01/2014 : 6,38 €/ m² de SU

soit 6,83 €/ m² de SH

Loyer moyen plafond de la 1^{ère} catégorie au 30/06/2011 : 430 € pour 66,40 m² valeur 2010

Loyer moyen plafond de la 1^{ère} catégorie : 453 € pour 66, 40 m² - valeur actualisée 2014

Surface corrigée

Taux de loyer plafond de la 1^{ère} catégorie au 30/06/2011 : 3,52 €/m² de SC valeur 2010

soit 6,24 €/m² de SH valeur 2010

Taux de loyer plafond de la 1^{ère} catégorie actualisé au 01/01/2014 : 3,70 €/m² de SU

soit 6,57 €/m² de SH

Loyer moyen plafond de la 1^{ère} catégorie SC au 30/06/2011 : 404 € pour 65 m² valeur 2010

Loyer moyen plafond de la 1^{ère} catégorie SC : 425 € pour 65 m² - valeur actualisée 2014

Loyers observés en 2014 sur BMO :

- ❖ Centre Siam : 491€ pour 72 m², soit 6,83 €/m² SH (7,12 €/m² SH en 2010) ;
- ❖ Centre ancien : 401€ pour 54 m², soit 7,38 €/m² SH (7,99 €/m² SH en 2010) ;
- ❖ Péri-centre : 425€ pour 59 m², soit 7,24 €/m² de SH (8,27 et 7,43 €/m² SH en 2010) ;
- ❖ Périphérie de Brest et communes de BMO : 588 € pour 80 m², soit 7,34 €/m² SH (6,96 €/m² SH en 2010).

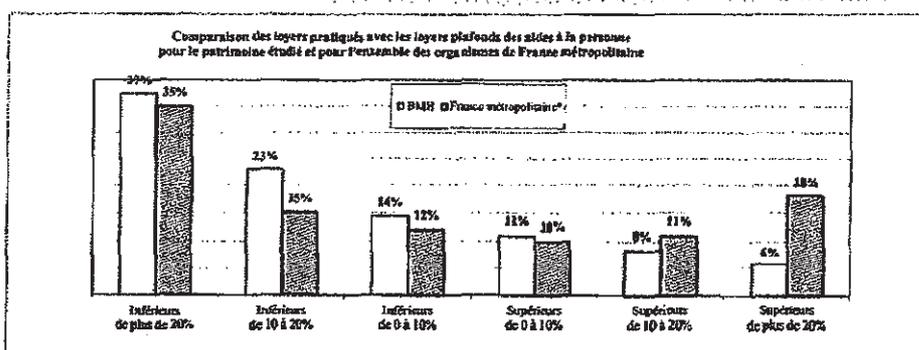
Analyse des loyers pratiqués 2014

Comparaison avec l'allocation plafond APL

2014	moyenne	médiane
loyer mensuel pratiqué en €	322	310
loyer maximum Apl en €	365	349
écart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	-12%	-14%

logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%	Référence métropole*				
	3 979	25%	39%				
distribution des écarts	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
BMH	37%	23%	14%	11%	8%	6%	100%
France métropolitaine*	35%	15%	12%	10%	11%	18%	101%

*source des références : "Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées"
Note d'avril 2012 établie sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2011



Par typologie:

type logt	nombre de logs	loyer mensuel au m² de SH						
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	660	31,00	4,24	5,73	6,51	7,45	15,03	6,64
T2	3 605	47,85	3,41	5,02	5,61	6,21	11,24	5,64
T3	5 793	64,25	3,33	4,54	4,86	5,37	16,67	4,98
T4	4 309	77,45	3,17	4,21	4,62	5,14	9,75	4,74
> T4	1 452	91,30	1,79	3,81	4,37	4,89	29,53	4,48
ensemble	15 819	65,00	1,79	4,43	4,93	5,64	29,53	5,09

type logt	nombre de logs	loyer mensuel en Euros						
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	660	31,00	127,19	173,37	198,10	222,77	404,40	202,82
T2	3 605	47,85	165,20	221,98	257,85	302,99	516,50	264,48
T3	5 793	64,25	194,94	265,76	303,87	353,39	1109,94	314,82
T4	4 309	77,45	225,32	307,73	348,27	409,97	876,64	364,37
> T4	1 452	91,30	269,13	336,43	396,90	478,92	2657,34	419,38
ensemble	15 819	65,00	127,19	261,36	310,40	364,33	2657,34	321,77

Par financement:

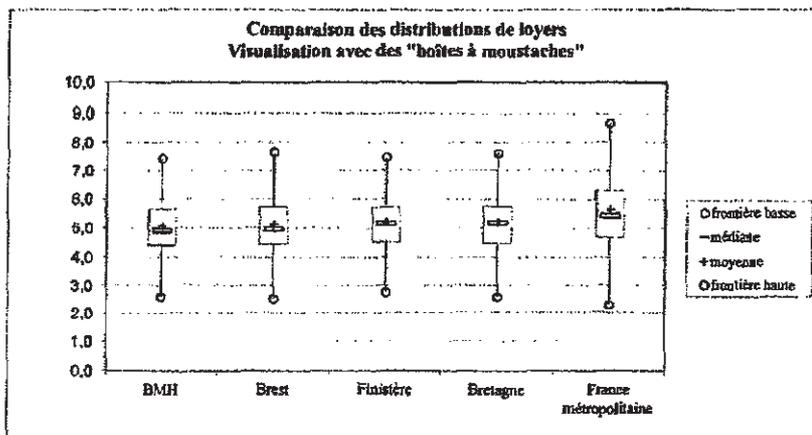
financement	nombre de logs	loyer mensuel au m² de SH					3ème quartile	maximum
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane			
Anciens financements	9 179	65,00	3,06	4,17	4,59	4,98	29,53	
PLA sociaux	796	64,90	1,79	4,77	5,16	5,51	7,53	
PLA	3 016	67,00	3,47	5,14	5,60	6,14	8,58	
PLUS	1 994	66,01	3,69	5,62	5,96	6,40	10,55	
PLS PLI	206	62,02	3,36	7,00	7,72	8,43	16,67	
ensemble	15 191	65,00	1,79	4,43	4,93	5,64	29,53	

financement	nombre de logs	loyer mensuel en Euros					3ème quartile	maximum
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane			
Anciens financements	9 179	65,00	142,88	252,48	291,85	329,17	2657,34	
PLA sociaux	796	64,90	127,19	247,12	329,67	396,64	836,76	
PLA	3 016	67,00	154,56	308,56	363,78	426,46	719,59	
PLUS	1 994	66,01	173,90	322,10	389,99	444,42	632,37	
PLS PLI	206	62,02	200,60	323,25	426,70	524,87	1109,94	
ensemble	15 191	65,00	127,19	261,36	310,40	364,33	2657,34	

Comparaison des loyers 2014 avec RPLS

Comparaison des loyers 2014 (au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	BMH	1,8	4,4	4,9	5,6	29,5	5,1	15 818
Agglomération ou territoire :	Brest		4,5	5,0	5,7		5,1	15 918
Département :	Finistère		4,5	5,2	5,7		5,2	41 399
Région :	Bretagne		4,5	5,2	5,8		5,2	150 228
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014
 Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCFI)



Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile.
 La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte".
 Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

Les principes de la remise en ordre des loyers de Brest Métropole Habitat

Les différents niveaux correspondent à une qualité de service définie comme suit :

- catégories 1 et A : haut de gamme,
- catégories 2 et B : bonne qualité,
- catégories 3 et C : standard,
- catégorie 4 : gamme moyenne,
- catégorie 5 : entrée de gamme.

La grille d'immeubles est actualisée chaque année lors d'une réunion entre les services de Brest Métropole Habitat et les représentants des associations de locataires. La grille d'immeubles remise à jour est alors soumise au conseil de concertation locative (CCL) et validée en conseil d'administration.

Le loyer plafond propre à chaque catégorie a été déterminé en 2010 à partir du loyer plafond moyen de la catégorie 1.

Un abattement de 5 % a ensuite été appliqué à chaque catégorie :

- loyer plafond des catégories 2 et B = 95% du loyer plafond de la catégorie 1,
- loyer plafond des catégories 3 et C = 90 % du loyer plafond de la catégorie 1,
- loyer plafond des catégories 4 = 85 % du loyer plafond de la catégorie 1,
- loyer plafond de la catégorie 5 = 80 % du loyer plafond de la catégorie 1.

L'application de cette règle conduisait à une augmentation de la masse des loyers plafond pour les logements sous le régime de la surface corrigée et une diminution de la masse des loyers plafond pour les logements sous le régime de la surface utile. C'est pourquoi, un réajustement a été effectué en divisant les différences constatées par le nombre de mètres carrés concernés amenant à :

- diminuer le loyer plafond de chaque catégorie de 1,85 € pour les logements sous le régime de la surface corrigée,
- augmenter le loyer plafond de chaque catégorie de 1 € pour les logements sous le régime de la surface utile.

RECAPITULATIF

	Masse convention au 01/01/2010	Loyers plafonds CUS	
		Taux loyer	Masse
Surface			
Catégorie 1	3889026,60	42,20	3726006,80
Catégorie 2	10817789,67	40,00	11007186,81
Catégorie 3	12793986,52	37,80	13192877,66
Catégorie 4	14113777,57	35,59	14123388,74
Catégorie 5	7513616,21	33,39	7066025,19
Catégorie A	667616,51	42,20	678871,40
Catégorie B	760698,16	40,00	762000,00
Catégorie C	175047,65	37,80	169797,60
Sous total	50731558,89		50726154,20
Diff. Masse conv.			-5404,69
Surface Utile			
Catégorie 1	4602765,23	72,75	4662114,64
Catégorie 2	2085848,43	69,16	1962270,15
Catégorie 3	88127,28	65,58	96075,90
Catégorie 4	22884,01	61,99	22825,04
Catégorie A	343071,19	72,75	386789,93
Catégorie B	9610,17	69,16	13714,92
Sous total	7152306,31		7143790,58
Diff. Masse conv.			-8515,73
Total	57883865,20		57869944,78
Diff. Masse conv.			-13920,42

Convention : ST RENAN – LE VIZAC

Convention PLUS :

Signature : 1^{er} février 11 – Tarif : 5,18 € précisé valeur 2010

Convention PLAIO

Signature : 1^{er} février 2011 (?) – Tarif : 4,52 € précisé valeur 2010

Calcul de l'actualisation par l'ANCOLS

Au 1^{er} janvier 2011 : coefficient d'actualisation annuel : $118,26/117,59 = 1,00569776341$, soit
PLUS : $5,18 * 0,57 \% = 5,21$ PLAIO : $4,52 * 0,57 \% = 4,55$

Au 1^{er} janvier 2012 : coefficient d'actualisation annuel : $120,31/118,26 = 1,01733468$, soit
PLUS : $5,21 * 1,73 \% = 5,30$ PLAIO : $4,55 * 1,73 \% = 4,63$

Au 1^{er} janvier 2013 : coefficient d'actualisation annuel : $122,96/120,31 = 1,022026432$, soit
PLUS : $5,30 * 2,20 \% = 5,42$ PLAIO : $4,63 * 2,20 \% = 4,73$

Au 1^{er} janvier 2014 : coefficient d'actualisation annuel : $124,44/122,96 = 1,012036435$, soit
PLUS : $5,42 * 1,20 \% = 5,49$ PLAIO : $4,73 * 1,20 \% = 4,79$

Actualisation au 1^{er} janvier 2015:

coefficient d'actualisation annuel : $125,15/124,44 = 1,005705561$, soit
PLUS : $5,49 * 0,57 \% = 5,52$ PLAIO : $4,79 * 0,57 \% = 4,82$

De l'analyse des données communiquées par l'office, il ressort les erreurs suivantes :

Dans la base - valeurs actualisées au 1^{er} janvier 2015 :

PLUS : 5,518 € PLAIO : 5,401 €

* l'indice de référence du 4^{ème} trimestre 2009 pris en compte n'est pas 117,47 mais 117,59

* la valeur initiale du taux du PLAIO pris en compte est de 5,07 € au lieu de 4,52 €

Dans le fichier Excel - valeurs actualisées au 1^{er} janvier 2015 :

PLUS : 5,4858 € PLAIO : 4,784 €

* à la mise en service en 2013, le coefficient d'actualisation au 1^{er} janvier 2013 a été calculé entre l'indice du 4^{ème} trimestre 2012 et celui du 4^{ème} trimestre 2010, ce qui mécaniquement obère la 1^{ère} actualisation au 1^{er} janvier 2011. Par ailleurs, le calcul d'actualisation doit être mené année par année et non sur une période, sous peine de générer une erreur supplémentaire.

Dans les deux situations, les écarts conduisent à une inexactitude de l'actualisation calculée; en l'espèce les écarts sont assez limités pour les PLUS :

* le faible coefficient d'actualisation applicable au 1^{er} janvier 2011 non pris en compte dans le calcul du fichier Excel,

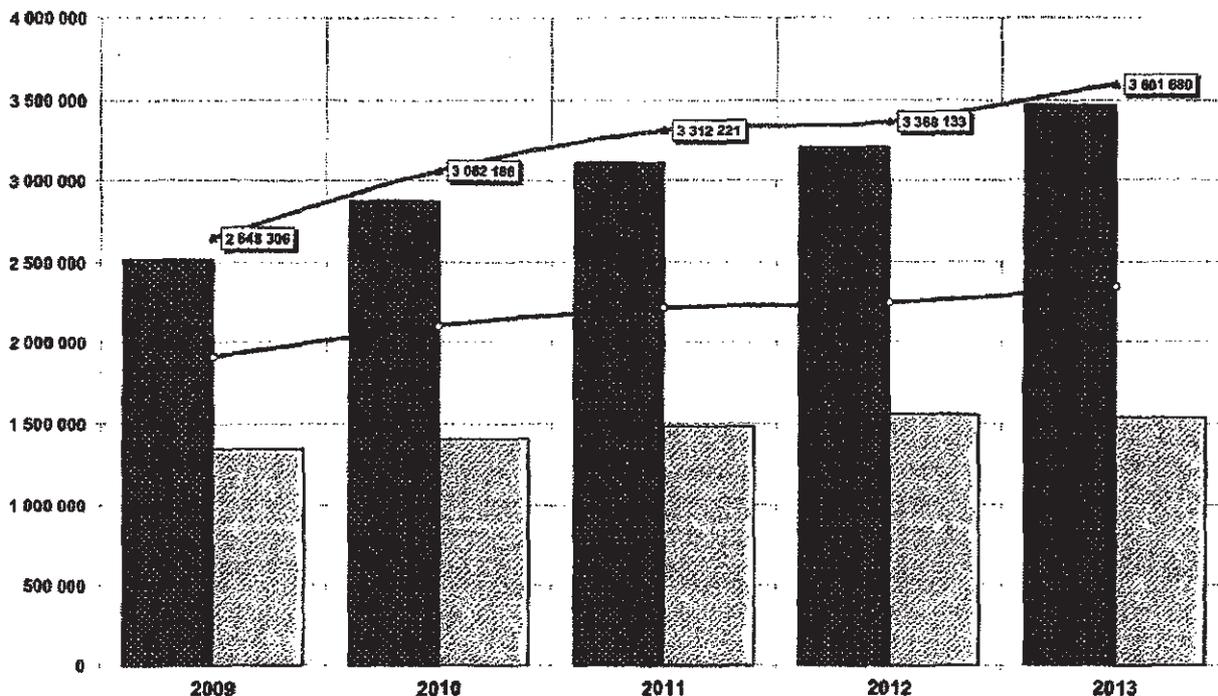
* la faible erreur dans la valeur de référence 2009 inscrite dans la base de l'application informatique.

Par ailleurs, des écarts ont été notés entre la surface utile mentionnée dans la convention et celle réellement quittancée par l'office :

	SU inscrite dans la convention	SU quittancée	Ecart constaté
PLUS	2 705,90 m ²	2 696,41 m ²	9,5 m ²
PLAI	728,10 m ²	727,41 m ²	0,70 m ²

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

Brest Métropole Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	65 916 456	68 975 621	71 143 744	73 864 649	76 737 775
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	2 267 625	2 539 572	2 670 210	2 639 952	2 844 320
admissions en non valeur et PRP (C/654 - c/6713 - c/6714)	277 493	357 086	473 376	616 573	697 412
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	19 727	21 996	30 578	52 236	60 153
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	2 525 390	2 874 662	3 113 008	3 206 290	3 471 580
En jours de quittancement	14,0 jours	15,2 jours	16,0 jours	15,8 jours	16,5 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	3,83%	4,17%	4,38%	4,34%	4,52%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	521 515	490 385	555 692	501 567	789 816
REPRISE SUR LA PCD	202 360	295 898	448 890	469 009	689 584
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	1 909 827	2 104 294	2 213 096	2 245 654	2 345 885
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	1 345 784	1 405 679	1 485 076	1 558 493	1 539 709
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 345 784	1 405 679	1 485 076	1 558 493	1 539 709
En jours de quittancement	7,5 jours	7,4 jours	7,6 jours	7,7 jours	7,3 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	2,04%	2,04%	2,09%	2,11%	2,01%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	3 871 174	4 280 342	4 598 084	4 764 783	5 011 289
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	1 222 869	1 218 153	1 285 963	1 396 650	1 409 809
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu:	2 648 306	3 062 188	3 312 221	3 368 133	3 601 680
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	14,9 jours	16,5 jours	17,3 jours	17,0 jours	17,5 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	4,09%	4,52%	4,74%	4,65%	4,78%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		671 648	585 122	498 716	789 885



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé ;
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)



Proposition de maîtres d'œuvre pour diverses opérations

- Avis d'appel de candidatures de concepteurs (procédure adaptée) transmis pour publication le 26 août 2010 au Télégramme, Ouest France et Courrier du Léon,
- Date limite de remise des candidatures : 20 septembre 2010,
- Liste des candidats en annexe,
- Honoraires < à 193 000 € HT (Diverses opérations dont les études seront engagées dans les 12 mois à venir).

Compte tenu des compétences, de la qualité architecturale et fonctionnelle des références présentées, des moyens des candidats et des caractéristiques des projets à réaliser, le Directeur Général, décide de retenir les maîtres d'œuvre suivants :

Opération	Maître d'œuvre	Adresse
BREST « rue Gérard de Nerval » - Construction d'une trentaine de maisons de ville		29000 QUIMPER
GUIPAVAS « Kérivoas » - Construction de 25 maisons de ville environ		29600 MORLAIX
GUILERS « Pen ar C'Hoat » - Construction de 24 logements collectifs et 9 maisons de ville		29200 BREST
PORSPODER « Mézou Sévern » - Construction de 10 logements		29210 BREST
GUIPAVAS « rue François Villon » - Construction de 7 maisons de ville		29200 BREST
BREST « rue du Valy Hir » - Construction de 15 à 20 maisons de ville		29200 BREST
GUILERS - Construction de 9 pavillons en Location-Accession (PSLA)		29200 BREST

A Brest, le 27 octobre 2010

Le Directeur Général,

Liste des marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant des prestations excède le seuil de la procédure formalisée

Plusieurs irrégularités ont été constatées par non-application de l'article 74 du code des marchés publics :

- pour l'opération Duquesne, le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué dans le cadre d'une procédure adaptée ; la prise en compte de la révision du contrat s'est traduite par un dépassement du seuil, imposant le recours à la procédure de concours ;

Code	Nom du programme	Nbre de logts	Envoi de l'AAPC	Procédure	Seuil de la procédure formalisée en vigueur	Date de signature	Montant initial HT	Montant révisé HT
5	Duquesne	28	18/06/2007	MAPA	210 000 € HT	07/05/2009	205 472,25 €	211 258,70 €

- pour l'opération 8 mai 1945, l'office n'a pu justifier de la procédure de consultation mise en œuvre ; le choix du prestataire a été arrêté par le conseil d'administration le 2 juillet 2007. Les révisions applicables au contrat se sont traduites par un dépassement du seuil en vigueur à la date du choix du prestataire (210 000 €), imposant le recours à la procédure de concours ;

Code	Nom du programme	Nbre de logts	Décision du CA	Date de signature du contrat	Seuil de la procédure formalisée en vigueur	Montant initial HT	Montant révisé HT
89	08-mai-45	21	2/07/2007	25/07/2007	210 000 € HT	209 610,00 €	217 092,50 €

- pour le projet Pen Ar Choat sur la commune de Guilfers, l'office a scindé la maîtrise d'œuvre d'une opération comprenant 25 logements locatifs et 9 pavillons PSLA en deux marchés distincts. La logique consistant à découper le projet en deux opérations n'a d'ailleurs pas été respectée, en ne choisissant qu'un seul maître d'œuvre pour mener à bien l'ensemble du programme. Au regard du montant initial cumulé des 2 contrats (221 902,20 € HT), l'office aurait dû recourir à une procédure de concours.

Code	Nom du programme	Nombre de logts	Envoi de l'AAPC	Procédure	Seuil de la procédure formalisée en vigueur	Date de signature	Montant initial du contrat
211	GUILERS -- locatif	25	26/08/2010	MAPA	193 000 € HT	12/07/2011	148 842,00 €
228	GUILERS PSLA	9	26/08/2010	MAPA	193 000 € HT	22/08/2011	73 060,20 €

Pour cette opération, la date de signature du marché de maîtrise d'œuvre des 25 logements locatifs est concomitante à celle du lancement de l'avis d'appel public à concurrence du marché de travaux. Pour les neuf logements PSLA, la signature du contrat de Moe est intervenue 40 jours plus tard.

Anomalies relevées dans la clôture des comptes 2009 à 2013

	Éléments de réponses apportés par l'organisme sur les anomalies comptables
<p>1. Modalités de constitution et de gestion de la provision pour gros entretien (c/1572)</p> <p>Abandonnée en 2008, la provision pour gros entretien a été reconstituée fin 2010 pour assurer le financement des travaux de gros entretien sur trois exercices. La décision prise en conseil d'administration, le 9 décembre 2010, a été de créditer le compte de provision de 4,5 M€ par une dotation inscrite au c/6815. S'agissant d'un changement de méthode comptable visant à l'application d'une méthode préférentielle¹, la provision aurait du être constituée directement au bilan par le débit du c/110 - report à nouveau. L'option retenue par l'office a donc réduit irrégulièrement le résultat comptable 2010 de 4,5 M€.</p> <p>Sur les trois exercices qui ont suivi, l'office a systématiquement repris via le c/7815 l'intégralité de la fraction annuelle des dépenses provisionnées, soit 1,5 M€, sans rapprocher les travaux réalisés dans l'exercice de leur éventuelle couverture. En dotant chaque fin d'année 1,5 M€ pour des travaux inscrits en N + 3 en programmation glissante, l'exercice s'est fait « à somme nulle » sur les exercices 2011 à 2013.</p> <p>Il s'avère, suite aux contrôles réalisés sur les dépenses de gros entretien réalisées au cours de l'année 2013, que :</p> <p>sur le 1,5 M€ des travaux provisionnés justifiant l'adossement de la provision, 51 % n'ont été identifiés et estimés qu'en fin 2012, alors même qu'ils étaient déjà budgétisés ;</p> <p>l'estimation de près de la moitié des travaux provisionnés fin 2012 peut être considérée comme insuffisamment fiable ;</p> <p>la reprise d'1,5 M€ enregistré au c/7815 aurait du être limitée à 1,1 M€, si elle avait été correctement rapprochée des travaux provisionnés.</p> <p>Le service financier de l'office, convaincu par ces critiques, a décidé de procéder, dès la clôture des comptes 2014, à une remise à plat de la provision pour gros entretien, en l'adossant à un plan prévisionnel de travaux triennal mieux construit et en mettant en place un suivi précis de l'exécution des dépenses provisionnées.</p>	<p>Il est vrai que la pratique de comptabilisation de la PGE sur les 3 dernières années, malgré des écarts entre les travaux estimés puis réalisés, s'est fait "à somme nulle" sur les exercices 2011 à 2013, de par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ une reprise via le compte 7815 de l'intégralité de la fraction annuelle des dépenses provisionnées soit 1,5 M€ sans rapprochement des travaux réalisés dans l'exercice; ✓ une dotation chaque fin d'année pour des travaux inscrits en N+3 en programmation glissante de 1,5 M€. <p>Il a été procédé à une remise à plat de la provision pour gros entretien dès l'exercice 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépenses constituant la provision au 31/12/2013 ont été passées en revue détaillée pour les reprendre en cas de réalisation ou d'abandon; ✓ Puis prise en compte d'un plan triennal de travaux identifié par nature de travaux et par groupe tenant compte d'un recensement exhaustif des besoins du terrain de 2015 à 2017. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>PGE au bilan 31/12/2013</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprise après examen détaillé des travaux provisionnés + Dotation N = PGE au bilan 31/12/2014 pour tenir compte des besoins à venir 2015 à 2017. </div> <p>Cet examen détaillé des travaux exécutés et le plan triennal des travaux à venir seront reproduits à chaque fin d'année.</p>
<p>2. Traitement comptable des indemnités de fin</p>	

¹ Avis CNC 2004-11 du 23 juin 2004, relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

<p>de carrière.</p> <p>En 2007, l'office a fait le choix d'externaliser auprès de la société AXA la ressource dédiée à la couverture des indemnités de départ à la retraite de ses personnels salariés. Précédemment provisionnée, elle est dorénavant placée sur un fonds collectif géré par l'assureur. L'engagement, qui n'est plus comptabilisé au passif, devra être mentionné en annexe avec une valorisation chiffrée (estimée à 600 k€ fin 2014); ceci afin d'améliorer la régularité des comptes annuels.</p> <p>3. Appréciation des avantages économiques futurs de certains actifs</p> <p>Les diligences menées au cours du contrôle ont mis en évidence des lacunes dans la politique d'amortissement ou de provisionnement de certains actifs.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faute d'avoir déprécié les démolitions programmées lors des opérations de renouvellement urbain de Pontanézen et Kéranroux, l'office a dû comptabiliser, entre 2009 et 2011, près d'1 M€ de charges exceptionnelles liées aux valeurs nettes comptables des immeubles sortis de son actif ; - en amortissant sur dix ans, comme tout actif rattachable à des aménagements extérieurs, les 6,8 M€ de dépenses d'investissement liées à la fourniture et à la pose de conteneurs enterrés, alors même que la convention passée entre BMH et l'agglomération brestoise prévoyait leur rétrocession gratuite au bout de cinq ans, l'office a dû comptabiliser sur 2014 la charge exceptionnelle de 2,6 M€, afin de permettre la sortie d'actif de leur première tranche ; - en immobilisant dans les mêmes conditions que des programmes neufs le patrimoine acquis d'occasion et mis, ou maintenu, en location sans réhabilitation complète, l'office prend le risque de faire supporter lors du renouvellement des composants ou de la démolition de l'immeuble, la charge exceptionnelle inhérente à ces sorties d'actif. Le travail de recensement des besoins de travaux, effectués courant 2014 par le service maintenance sur ce patrimoine de 143 pavillons, a conclu sur une valorisation d'1,9 M€ de travaux à réaliser sur les exercices 2015 et 2016, concernant essentiellement des ajouts ou renouvellements de composants. 	<p>En 2007, l'externalisation des Indemnités de Fin de Carrière sur un fonds collectif géré par AXA et abondé annuellement de 70 000 € a abouti à la disparition de la provision correspondante au bilan.</p> <p>La valorisation chiffrée de cette externalisation de l'ordre de 600 000 € sera mentionnée dans les engagements hors bilan de l'exercice 2015.</p> <p>• Démolitions programmées</p> <p>Au vu du Plan Stratégique de Patrimoine à venir, les démolitions éventuelles seront prises en compte de manière anticipée et donneront lieu à des provisions pour dépréciation de manière à lisser la charge de la démolition sur plusieurs années.</p> <p>• Conteneurs enterrés</p> <p>Depuis que l'Office a commencé à équiper son patrimoine de conteneurs enterrés en 2005, la durée d'amortissement de ces équipements n'a pas été homogène pouvant varier de 5 à 25 ans si bien que lors de leur rétrocession à Brest Métropole, la Valeur Nette Comptable constatée fin 2014 a presque atteint 2,6 M€.</p> <p>Cette pratique comptable n'étant effectivement pas régulière, il a été décidé d'amortir tous les conteneurs encore dans notre patrimoine sur 5 ans en effectuant notamment un complément de dotations de 1,45 M€ pour régulariser les dotations déjà passées.</p> <p>• Programmes d'acquisition-amélioration</p> <p>Il est vrai que, jusqu'à présent, les programmes d'acquisition-amélioration et notamment d'habitat adapté sont amortis de la même façon que les programmes de constructions neuves, ce qui n'est pas cohérent, puisque, acquis d'"occasion", il serait plus logique de les amortir sur des durées plus courtes. Nous étudierons le modèle d'amortissement le plus adapté et calculerons (rétroactivement) les amortissements issus de ce nouveau modèle en 2016.</p>
--	---

En outre, les visites de patrimoine organisées au cours du contrôle ont permis d'identifier deux pavillons vacants² pour lesquels une décision de démolition était prise, sans que le plan d'amortissement initial n'ait été modifié. Leur valeur nette comptable cumulée était, fin 2013, de 82 k€ pour un terme théorique des plans d'amortissement prévus respectivement en 2042 et 2047.

De même, un programme de vingt pavillons construits en 1946 a été acquis en avril 2011 à une filiale immobilière de la SNCF pour près d'1,7 M€. Cet actif, comptabilisé en stocks, n'a pas été ré-estimé depuis lors, alors même que l'office a organisé sa libération progressive afin d'y mener une opération d'aménagement. La valorisation des Domaines faite en avril 2009 prenait en compte la situation locative de l'époque sur la base d'un loyer global annuel de 120 k€, réduit de moitié sur 2014.

Enfin, l'office n'a pas retraité, lors de la mise en place de la réforme comptable de 2005, les dépenses de réhabilitation inscrites antérieurement au c/2134, ceci alors même que les dispositions prévoyaient que les coûts de réhabilitation inscrits avant 2005 devaient être virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués³. Depuis lors, l'office n'a pas organisé l'apurement de ce compte prévu par l'Instruction comptable. Le montant brut demeurant inscrit au c/2134 approchait, fin 2013, les 68 M€, soit 12 % du montant de la valeur brute totale des immeubles locatifs de l'organisme.

• Retraitement des dépenses de réhabilitation inscrites antérieurement au compte 2134

Le compte 2134 représentant les travaux de réhabilitation réalisés avant 2005 n'est pour l'instant apuré que lorsque de nouvelles réhabilitations sur les groupes concernés viennent provoquer une sortie sur la réhabilitation d'origine (cas où les composants de la construction d'origine sont déjà totalement "épuisés").

Ce traitement des réhabilitations anciennes sera réexaminé et retravaillé, avec l'aide du Commissaire aux Comptes, dès 2016.

² Pgm n° 531 et 561.

³ Les montants maintenus au c/2134 étant limités aux seuls coûts non rattachables (avis n° 2004-11 du CNC).

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

Brest Métropole Habitat		2009	2010	2011	2012	2013
RATIOS AU LOGEMENT						
	Frais généraux de fonctionnement (hors charges personnelles)	16 518	15 822	15 812	16 125	16 354
	Frais généraux (hors charges personnelles)	181	144	241	244	201
	Charges de personnel (hors personnel régie)	728	758	796	823	831
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	864	900	1 057	1 105	1 031
(B)	ENTRETIEN COURANT PRODUCTIONS REGIE	185	211	242	256	283
(A+B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 053	1 111	1 299	1 365	1 314
(C)	DECS ENTRETIEN ET REPARATIONS IMMOBILIERES COURANT REGIE	160	179	239	231	198
(D)	TAXES FONCIERES	374	387	403	411	415
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 561	1 713	1 843	2 007	1 927
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R-NR) par Lgt	781	846	882	910	922
P.M.	Coût total maintenance IR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	356	416	482	489	481
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	95	129	134	132	142
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	53	91	86	87	92
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2009	2010	2011	2012	2013
FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
603	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	865 322	1 011 336	1 100 884	1 081 497	1 151 011
F. Maintenance	Moins consommations de la Régie	-446 315	-397 649	-551 174	-506 582	-612 045
	Moins amort. et frais généraux Régie	-192 867	-198 573	-203 800	-211 310	-212 412
611-626	Travaux relatifs à l'exploitation	1 102 105	828 162	787 099	866 289	864 153
612	Crédit bail immobilier et immobilier	107 835	101 663	108 858	106 546	102 809
6155/6158	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	178 536	181 825	185 805	204 801	240 379
618	Primes d'assurances	395 375	339 934	621 638	688 146	581 502
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	287 256	408 719	575 802	544 420	634 647
623	Publicité, publications, relations publiques	98 724	184 029	103 051	544 329	228 400
625	Déplacements missions et réceptions	86 243	72 551	71 272	101 445	101 529
628	Collections Cgls	199 137	100 182	2 062 089	1 609 743	528 035
Autres 61-62	Autres services extérieurs	0	0	0	0	0
661-658	Redevances et charges de gestion courantes	25 425	30 825	22 875	25 850	24 300
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-645 122	-536 827	-612 879	-558 554	-614 839
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	-145 584	23 581	-435 372	18 875	345 185
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 926 040	2 149 656	4 035 448	4 463 497	3 154 444
IMPOTS ET TAXES						
Autres 629/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	100 154	105 907	115 607	110 816	125 875
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	100 154	105 907	115 607	110 816	125 875
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	251 533	268 636	264 437	210 399	215 790
708	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. M.M (SA)	0	0	0	0	0
641-648-649	Rémunérations	8 285 728	8 870 484	9 451 573	9 654 402	9 887 886
645-647-648	Charges sociales	2 711 646	2 801 155	3 139 307	3 508 327	3 829 043
621-633	Sur rémunérations	871 134	1 183 281	1 184 341	1 289 878	1 337 786
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-828 356	-1 416 043	-1 375 587	-1 485 722	-1 498 748
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	11 291 685	11 807 513	12 664 071	13 266 574	13 580 896
	Ajouter charges régie amortisation et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	13 377 879	14 063 077	16 815 126	17 840 087	16 861 215
ENTRETIEN COURANT						
615	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 089 450	1 138 148	1 038 581	1 288 289	1 387 968
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	453 840	554 632	686 775	755 656	936 646
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	1 467 538	2 012 267	2 130 561	2 123 615	2 323 207
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	3 010 828	3 703 047	3 853 917	4 165 559	4 627 719
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	16 338 507	17 766 124	20 669 043	22 005 645	21 488 934
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6182	Gros entretien sur biens immobiliers	2 484 860	2 797 259	3 808 844	3 721 884	3 230 275
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6183	Groses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	2 484 860	2 797 259	3 808 844	3 721 884	3 230 275
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	18 823 368	20 563 383	24 477 888	25 727 530	24 719 210
TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	5 796 583	6 198 873	6 443 614	6 633 767	6 785 725
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	5 796 583	6 198 873	6 443 614	6 633 767	6 785 725
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	24 619 951	26 763 256	30 921 502	32 361 298	31 504 934

BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2013 ET A TERMINAISON			
Brest Métropole Habitat	2013	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	112 042 151		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	20 983 984	dont 7 972 622 € d'ACNE	
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	-277 944	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	4 845 368		
Autres emprunts nets	3 937 785		
Total moyens financiers fin 2013	141 531 343		
UTILISATIONS			
Dépenses comptabilisées fin 2013	-864 762 150	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2013	131 704 382		
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	691 201 105	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-47 391 331		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2013	-89 247 995		
ACNE fin 2013	-7 972 622		
correctif sur opérations préliminaires et containers enterrés	14 061 250		
Dépenses restant à comptabiliser	61 178 973		
Emprunts restant à encaisser	47 460 584		
Subventions restant à notifier	13 957 995		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-83 419 761	0	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-28 315 135	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison :	-111 734 896	0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013	23 968 213	0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	29 796 447	0	
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	3 720 809		
Provisions pour risques	5 047 638		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0		
FRN 31/12/2013	32 736 661		3,2 mois
FRN A TERMINAISON	38 564 895		3,8 mois
Besoin de FR exploitation	-5 698 511		
Besoin FR Hors exploitation	6 725 430		
TRESORERIE 31/12/2013	33 853 579		3,3 mois
TRESORERIE A TERMINAISON	155 951 131		15,3 mois

P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles

10 184 163

RECAPITULATION DES FONDS PROPRES IMMOBILISES ET DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2013	141 531 343	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	-89 247 995	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-28 315 135	
Fonds propres immobilisés fin 2013 (2+3)	-117 563 130	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013 (1-4)	23 968 213	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	61 178 973	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	47 460 584	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	13 957 995	
Fonds propres immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	4 534 422	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+8)	146 085 765	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Provisions et Dépôts (+)	8 768 447	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0	
Fonds de Roulement Net fin 2013 (5+11)	32 736 661	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	154 834 213	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de 14061250 Euros

feuille de calcul du potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2013

	Plans de financement			Dépenses		Financements externes			Incidence FRNG et fonds propres		
	prév actualisées	emprunts principaux	emprunts complémentaires	subventions	fonds propres	comptabilisées bilan 2013	reste à comptabiliser	emprunts encaissés bilan 2013		subventions notifiées fin 2013	restes à comptabiliser
Op° locatives et bât administratifs (OTS, OTNS, OEC)	932 812 806	685 733 369	31 523 765	143 501 827	72 053 845	873 396 965	59 415 841	669 796 550	130 043 832	60 918 579	1 502 738
Containers enterrés	6 772 319	1 251 660	-	800 000	5 972 319	5 009 187	1 763 132	1 251 660	800 000	-	1 763 132
Opérations préliminaires	9 037 098	-	-	33 469	7 751 969	9 037 098	-	1 251 660	33 469	-	-
Synthèse Immo	948 622 223	685 985 029	31 523 765	144 335 296	85 778 133	887 443 250	61 178 973	671 048 210	130 877 301	60 918 579	260 394
Op° accession aménagement	12 645 267	6 263 621	-	79 055	-	7 769 184	4 876 083	4 335 395	79 055	1 928 226	-
Total FSFC	961 267 490	693 248 650	31 523 765	144 414 351	85 778 133	895 212 434	66 955 056	675 383 405	139 956 356	62 846 805	ok

subventions BMO retraitées au bilan

réfécussion gratuite BMO au bout de 5 ans

subventions blocs retraités au bilan

dépenses comptabilisées	retraitement préliminaires		% fonds propres à récupérer		subvent° notifiées		incidence fonds propres	
	CN	AA	Réha	RC	CN	AA	Réha	RC
Constructions neuves	1 021 637	102 164	10%		19 300	900 173		
Acquisitions-améliorations	993 919	149 088	15%		8 000	836 831		
Réhabilitat°	45 629	13 689	30%		6 159	25 781		
Renov, composants	46 489	46 489	100%					
Autres ensembles immobiliers	1 494 385	59 775	4%					
Reserves foncières	5 435 040	543 504	10%					
Total opérat° préliminaires	9 037 099	914 709			33 459	8 088 931		

FRNG fin 2013	32 736 660
dépôts et cautionnements -	3 720 809
provisions pour risques -	5 047 638
potentiel financier	23 968 213
ACNE fin 2013 -	7 972 622
libération fonds propres à terminaison -	260 394
+ retraitement investissement sur coattair	5 972 319
+ correctif sur préliminaires	8 088 931
potentier financier à terminaison	29 796 447
fonds propres grevés sur foyers -	3 883 452
PF disponible pour igts familiaux	25 912 995

SOURCES ET SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible