



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-073

OPH de la Communauté de Communes de Thann-Cernay

Thann (68)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-073

OPH de la Communauté de Communes de Thann-Cernay – (68)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 276800125
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE COMMUNES DE THANN-CERNAY
Président : M. Gilbert STOECKEL
Directeur général : M. Jean-Jacques ALTMEYER
Adresse : 19, place de Lattre de Tassigny 68800 THANN
Collectivité de rattachement : Communauté de Communes de Thann-Cernay

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	0	Nombre de logements familiaux en propriété:	581	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	----------	---	------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence Grand Est	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	6,0 %	4,1 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,3 %	2,3 %	1,6 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,0 %	11,3 %	9,8 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,1 %			(2)
Âge moyen du parc (en années)	53			(2)
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	15,6 %	22,7 %	21,6 %	(1)
- < 60 % des plafonds	55,5 %	59,3 %	59,7 %	(1)
- > 100 % des plafonds	11,5 %	11,3 %	11,2 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	44,7 %	50,1 %	47,7 %	(1)
Familles monoparentales	14,6 %	19,1 %	20,9 %	(1)
Personnes isolées	35,7 %	41,0 %	38,3 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,8	5,4	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,9 %	nc	14,6 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	5,9 %	nc	12,2 %	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	5,6	nc	4,7	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,8	nc	ns	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des offices de province

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion de proximité de qualité
- ▶ Loyers pratiqués accessibles aux populations modestes
- ▶ Suivi des impayés rigoureux et adapté à chaque situation
- ▶ Réhabilitations du patrimoine de qualité

POINTS FAIBLES :

- ▶ Forte dépendance de l'office vis-à-vis de son prestataire de service
- ▶ 6 logements identifiés n'ont pas été équipés de dispositifs de chauffage organisés par le bailleur
- ▶ Une vacance en augmentation depuis 2015
- ▶ Sur-provisionnement excessif des charges locatives
- ▶ Profitabilité faible de l'exploitation

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ L'office n'a pas arrêté de règlement intérieur formalisant le mode de fonctionnement de sa gouvernance (art. R. 421-16 du CCH)
- ▶ Le conseil d'administration ne comprend plus de représentant des locataires depuis le 1^{er} janvier 2019 (art. L. 421-8-4° et R. 421-7 du CCH)
- ▶ La direction générale de l'office n'est pas exercée de manière permanente
- ▶ La composition de la Cal est irrégulière (art. R. 441-9 du CCH)
- ▶ La comptabilité présente plusieurs irrégularités

Précédent rapport de contrôle : N° 2009-091 de mai 2010

Contrôle effectué du 07/01/19 au 27/05/19

RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-073

OPH de la Communauté de Communes de Thann-Cernay – 68

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	10
2.2.2 Convention de gestion des immeubles de l'OPH de Thann	13
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	14
2.2.4 Gouvernance financière	15
2.3 Commande publique	15
2.4 Conclusion	15
3. Patrimoine	17
3.1 Caractéristiques du patrimoine	17
3.1.1 Description et localisation du parc	17
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	19
3.2 Accessibilité économique du parc	20
3.2.1 Loyers	20
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	21
3.2.3 Charges locatives	21
3.3 Conclusion	23
4. Politique sociale et gestion locative	24
4.1 Caractéristiques des populations logées	24
4.2 Accès au logement	24
4.2.1 Connaissance de la demande	24
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	25
4.2.3 Gestion des attributions	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	26
4.3.1 Actions de proximité	27
4.3.2 Réclamations locatives	27

4.3.3	Concertation locative.....	27
4.3.4	Gestion de proximité.....	27
4.4	Traitement des impayés.....	28
4.4.1	Organisation du recouvrement.....	28
4.4.2	Structure des créances locatives.....	28
4.5	Conclusion.....	29
5.	Stratégie patrimoniale.....	30
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	30
5.2	Évolution du patrimoine.....	30
5.2.1	Réhabilitations.....	31
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	31
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	31
5.3.2	Analyse d'opérations.....	32
5.4	Maintenance du parc.....	32
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	32
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	33
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	34
5.6	Conclusion.....	34
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	35
6.1	Tenue de la comptabilité.....	35
6.2	Analyse financière.....	36
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	36
6.2.2	Structure financière.....	38
6.2.3	Analyse prévisionnelle.....	41
6.3	Conclusion.....	41
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	43
7.2	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

L'OPH de la ville de Thann, rattaché à la communauté de communes de Thann-Cernay, compte 581 logements au 1^{er} janvier 2018 implantés en intégralité sur la commune de Thann, dont il est le principal bailleur social aux côtés de la SA d'HLM DOMIAL, filiale d'Action Logement. Le territoire d'intervention est peu tendu et l'office n'a pas engagé de développement récent sur son territoire, il a néanmoins réalisé régulièrement des réhabilitations assez complètes des ensembles immobiliers.

L'office n'assure aucune mission en propre, n'employant pratiquement aucun collaborateur. Par convention, il a confié à DOMIAL l'intégralité de sa gestion (gestion locative, entretien et maintenance du parc, réhabilitations, tâches administratives, comptables et juridiques) sans avoir les moyens de contrôler et d'évaluer les prestations réalisées, hors les retours d'information opérés par les locataires. Dans la perspective de restructuration du secteur initiée par la loi Elan, l'office envisage de céder son patrimoine à son prestataire DOMIAL en échange de l'entrée de la collectivité de rattachement au capital de la SA.

En s'appuyant sur son prestataire, l'office propose des logements à des niveaux de loyer modérés et assure son rôle de bailleur social avec en particulier un suivi individualisé des locataires en situation d'impayés. La gestion de proximité est de bonne qualité ; néanmoins, il conviendrait d'ajuster la fréquence de la veille patrimoniale continue en fonction de la connaissance des quartiers, pour éviter la dégradation d'entrées d'immeubles et de parties communes d'ensembles parfois très récemment réhabilités. Le patrimoine est correctement entretenu, il convient cependant de régler la situation du petit nombre de logements sans dispositif de chauffage organisé. La gestion des charges constitue également une piste de progrès, nombre de locataires se voient en effet appliquer un niveau de provisionnement excessif.

La rentabilité de l'exploitation est faible et la capacité financière s'érode peu à peu du fait d'une progression lente mais régulière de la vacance et de l'absence de nouveaux produits locatifs. La situation financière est néanmoins saine mais offre en l'état peu de marges de manœuvre, l'engagement des opérations est nécessairement très progressif, le temps de reconstituer la capacité d'investissement.

L'évolution envisagée avec la SA d'HLM DOMIAL permettra de lever les irrégularités constatées en matière de gouvernance et de direction de l'office.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de la Communauté de Communes de Thann-Cernay en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

L'OPH de la ville de Thann a fait l'objet d'un contrôle réalisé en 2009 et d'un rapport diffusé en mai 2010. Le précédent contrôle a mis en évidence une bonne situation financière.

Il a néanmoins été relevé plusieurs points faibles tels qu'une autonomie de l'office non préservée, des prestations de maîtrise d'ouvrage insuffisamment contrôlées, une tenue de la comptabilité à conforter, un autofinancement net HLM négatif et un endettement élevé.

Le précédent contrôle a enfin souligné deux irrégularités concernant les modalités d'exercice des fonctions de directeur général et le non-respect de la règle de l'annualité des dépenses.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

L'office public d'habitations à bon marché de la ville de Thann a été créé en octobre 1925 afin de construire et de proposer des logements à louer à modéré à ses populations défavorisées.

L'OPH de la ville de Thann a été rattaché, conformément à la réglementation, à la communauté de communes de Thann-Cernay au 1er janvier 2017 et en a pris la dénomination.

L'office compte 581 logements au 1^{er} janvier 2018, correspondant à 18 ensembles immobiliers, implantés en intégralité sur la commune de Thann, dont il est le principal bailleur social aux côtés de DOMIAL (ex-SA HLM « Habitat Familial d'Alsace » et « Habitat des Salariés d'Alsace » qui ont fusionné au 1^{er} janvier 2015).

Logeant près de 18 % de la population thannoise¹, l'office possède en outre en propriété 226 garages, 16 parkings, 5 commerces et 3 bureaux. DOMIAL possède pour sa part 273 logements sur la commune ainsi qu'une agence.

Les relations entre l'office et la SA HLM « Habitat Familial d'Alsace », dont le berceau historique est Thann, sont anciennes et très étroites. A la fin des années 1980, ces deux structures partagent le même directeur général et les mêmes personnels. En 1991, l'office confie à Habitat Familial d'Alsace la gestion de son patrimoine (gestion locative, entretien et maintenance du parc, réhabilitations, tâches administratives, comptables et juridiques) dans le cadre d'une convention tacitement reconduite. Le siège social actuel de l'office est par ailleurs situé dans les locaux de l'agence de DOMIAL, non à la mairie ou au siège de la communauté de communes.

La situation de l'OPH de Thann-Cernay est originale car l'organisme ne dispose d'aucun personnel en propre, si ce n'est un directeur général et une employée d'immeuble occupés à temps très partiels (0,15 ETP pour le premier et 0,28 ETP pour la seconde).

Depuis 2004, l'organisme n'a livré que 17 logements. La dernière mise en service date de mai 2009 avec l'opération de démolition-reconstruction « Les Maronniers », rue Curiale (12 PLUS).

L'OPH de Thann-Cernay ne possède aucun logement en QPV².

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Elan, l'office mène différentes réflexions en vue d'un regroupement avec DOMIAL, son partenaire historique, qui doit intervenir avant le 1^{er} janvier 2021. Il s'est en effet rapproché des services de l'Etat dès septembre 2018 pour organiser ce regroupement avec transmission notamment d'un dossier de cession de son patrimoine. Deux scénarii ont été envisagés : la cession et dissolution du patrimoine (L. 421-7 du CCH) et la procédure de fusion³ d'un office avec une SA d'HLM permise par la loi Elan. Ce dernier scénario a été validé lors du conseil d'administration du 12 mars 2019 et sera mis en œuvre au second semestre 2019 pour une fusion effective en fin d'année. En parallèle, il s'est mis en ordre de marche pour transmettre au représentant de l'Etat un projet de convention d'utilité sociale au 1^{er} juillet 2019.

¹ PV de CA du 13 mars 2014, p 12.

² QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville.

³ Courrier du préfet du Haut-Rhin du 7 janvier 2019.

Compte-tenu de la faiblesse de son activité et de son patrimoine l'OPH de Thann-Cernay pourrait, s'il ne conduit pas à son terme la cession de son patrimoine à son prestataire, faire l'objet d'une procédure de dissolution (L. 423-1 du CCH).

L'OPH de Thann-Cernay est à comptabilité publique. Il convient de souligner que l'article 88 (15°) de la loi Elan prévoit le passage en comptabilité commerciale pour l'ensemble des OPH à compter du 1^{er} janvier 2021 (art. L. 421-17 du CCH).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La communauté de communes de Thann-Cernay a été créée le 1^{er} janvier 2013 par la fusion de la communauté de communes du Pays de Thann avec celle de Cernay et Environs. Avec ses 17 communes peuplées de 37 995 habitants en 2014, cette intercommunalité est la 5^{ème} du Haut-Rhin et représente 5 % de la population du département⁴.

Situé dans la partie sud de l'Alsace, à mi-chemin entre la région mulhousienne et les Hautes-Vosges, ce territoire traversé par la Thur est marqué par des paysages de plaine, de vallée et de montagne au contrefort du massif vosgien. Les principales villes sont Cernay (11 273 habitants), la « cité des cigognes », et Thann (7 915 habitants). La ville de Thann est chef-lieu de l'arrondissement de Thann-Guebwiller.

La communauté de communes a connu une augmentation démographique de 22,1 % entre 1968 et 2012, avec une dynamique beaucoup plus favorable pour Cernay que pour Thann, notamment au niveau des flux migratoires. La population du territoire apparaît cependant un peu plus âgée que la population départementale.

Le marché immobilier local apparaît comme relativement détendu avec une vacance des logements en augmentation, notamment sur Thann⁵ (11 % de vacance). Cernay fait preuve d'une meilleure attractivité résidentielle. 38,4 % des logements sont vacants depuis plus de deux ans sur le territoire de la communauté de communes, la vacance concerne essentiellement les petites typologies (T1-T2)⁶. Les niveaux des loyers dans le parc locatif privé⁷ se situent à 8,1 €/m² de surface habitable en 2014, soit très légèrement sous la moyenne départementale (8,6 €/m²). Les loyers sont plus onéreux à Cernay (8,8 €/m²) qu'à Thann (7,4 €/m²).

L'offre de logement social connaît une stagnation en volume depuis 2004 à l'échelle de la communauté de communes (2 291 logements locatifs sociaux, soit un taux de logement social de 14,1 % pour un taux départemental situé à 15,2 %). Cernay est la ville qui compte le plus grand nombre de logements sociaux (899 en 2014) devant Thann (863). DOMIAL est le premier bailleur social du territoire avec 69 % des logements sociaux devant l'OPH de Thann (25,5 %). L'office départemental ne dispose que de 29 logements sur ce territoire.

⁴ PLH de la communauté de communes de Thann-Cernay 2018-2023, p 6 et 21.

⁵ PLH de Thann-Cernay 2018-2023, p 94.

⁶ PLH de Thann-Cernay 2018-2023, p 98.

⁷ PLH de Thann-Cernay 2018-2023, p 139.

Par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, le quartier Bel-Air de la ville de Cernay a été retenu dans la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)⁸.

Enfin, si la communauté de communes de Thann-Cernay s'est dotée d'un Plan Local de l'Habitat, elle n'est pas délégataire des aides à la pierre. Le conseil départemental du Haut-Rhin ayant décidé de ne pas reconduire sa délégation de compétence à compter du 31 décembre 2017, seule Mulhouse Alsace Agglomération (MAA) reste délégataire des aides à la pierre dans le département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Conseil d'administration

L'OPH de Thann-Cernay est administré conformément aux dispositions des articles L. 421-8 à 15 du CCH par un conseil d'administration (CA), composé de 17 membres, présidé depuis le 4 juin 2014 par M. Gilbert STOECKEL, premier adjoint au maire de Thann et vice-président de la communauté de communes de Thann-Cernay.

Le conseil d'administration est réuni trois fois dans l'année conformément à l'article R. 421-13 du CCH. Les administrateurs apparaissent globalement impliqués dans les affaires de l'office ; le taux d'absentéisme est en effet très faible (11,4 % entre 2013 et 2017).

L'office a mis en place un bureau conformément à l'article L. 421-8 du CCH, composé de 5 administrateurs dont le président du conseil d'administration. Le bureau a bien reçu délégation du conseil d'administration pour décider des placements financiers, engager les procédures d'expulsions en cas d'impayés locatifs, autoriser les transactions et ester en justice⁹. Les réunions de cette instance, opérées trois fois par an, ne font cependant pas l'objet de procès-verbaux.

L'office a mis en place les deux commissions prévues par les textes, à savoir la commission d'attribution des logements et la commission d'appel d'offres, ainsi qu'une commission des travaux.

La stratégie de l'OPH de Thann-Cernay en matière patrimoniale, de gestion locative et de qualité de service, a été formalisée, pour la période 2011-2016, dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) contractualisée avec l'État et dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Les principaux projets portés par l'office et indicateurs de gestion sont présentés en conseil d'administration. Les procès-verbaux du conseil d'administration apparaissent très synthétiques. Ils s'apparentent à des relevés de décisions et retracent peu les échanges entre administrateurs.

Le conseil d'administration de l'office n'est pas complètement constitué au 1^{er} janvier 2019 et n'exerce pas l'ensemble de ses prérogatives.

Le conseil d'administration ne comprend plus de représentants des locataires depuis le 1^{er} janvier 2019 (art. L. 421-8-4°, L. 421-9 et R. 421-7 du CCH).

⁸ PLH de Thann-Cernay 2018-2023, p 17.

⁹ PV du CA du 18 janvier 2017.

Aucune liste de candidats n'est parvenue à l'office, ni à la date fixée pour la réception des listes de candidatures, ni ultérieurement. Le directeur général a été dans l'obligation de dresser un procès-verbal de carence le 30 octobre 2018. Cette situation pose nombre de difficultés dans le cadre de la concertation locative. L'office, dans ses réponses, précise qu'il s'agit d'une situation échappant totalement à sa volonté.

Lors des différentes diligences conduites, l'office n'a pas été en mesure de transmettre un règlement intérieur. Son adoption constitue l'une des obligations réglementaires dévolues aux administrateurs (art. R. 421-16 du CCH). Dans ses réponses, l'office considère qu'il n'est pas « clairement établi que l'adoption d'un règlement intérieur soit une obligation ». L'Agence rappelle les dispositions de l'article R. 421-16-2° du CCH qui dispose que le « CA adopte le règlement intérieur de l'office ».

Enfin, le conseil d'administration n'a pas arrêté de stratégie ou d'orientations sur certains champs importants de son activité, notamment sa politique des loyers (CCH R. 421-16 1° et 5° et suivants, cf. 3.2.1.2).

2.2.1.2 Direction Générale

M. Jean-Jacques ALTMEYER, fonctionnaire territorial, ancien directeur général des services de la ville de Thann, retraité au 1^{er} avril 2016, assure depuis 2013 la direction générale de l'organisme. Le directeur général précédent exerçait des fonctions de direction au sein du groupe DOMIAL. M. ALTMEYER a souhaité continuer à assurer les fonctions de directeur général de l'office après son départ en retraite. Il a signé un contrat de travail à durée indéterminée le 24 février 2016 pour une prise de fonction au 1^{er} avril 2016.

La direction générale de l'OPH de Thann-Cernay n'est pas assurée dans des conditions régulières.

- Permanence de l'emploi de directeur général

L'emploi de directeur général de l'OPH de Thann-Cernay n'est pas exercé de manière permanente contrairement aux dispositions de droit public et à la jurisprudence en vigueur (loi n°83-634 du 13 juillet 1983 – jugement du 15 décembre 2009 du tribunal administratif de Bordeaux).

En effet, M. Jean-Jacques ALTMEYER, directeur général des services de la ville de Thann, a été mis à disposition par cette collectivité territoriale pour exercer les fonctions de directeur général de l'office à compter du 1^{er} janvier 2013 pour une durée de trois ans, 4 heures par semaine, soit 16 heures par mois, à titre gratuit. Il cumulait de fait deux emplois publics.

L'emploi de directeur général d'un OPH est un emploi de droit public réglementé et permanent¹⁰, qui n'est pas cumulable, sauf exceptions, avec un autre emploi public ou privé. Les fonctions de directeur général d'un OPH ne sont, a priori, pas des fonctions impliquant un service à temps non complet. Les directeurs généraux des OPH ont en effet la qualité d'agents contractuels de droit public¹¹ et sont soumis, sauf dispositions expresses contraires, au statut général, et en particulier à l'article 25 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 qui dispose que « *les fonctionnaires et agents non titulaires de droit public consacrent l'intégralité de leur activité professionnelle aux tâches qui leur sont confiées* ». Un directeur général d'office peut par contre occuper une autre fonction de

¹⁰ Tribunal administratif de Bordeaux, 1^{ère} chambre, n°0901746, jugement du 15 décembre 2009 – Agen Habitat – p 3 : « ... la fonction de directeur général correspond à un emploi permanent, relève de la catégorie d'emploi de direction, est pourvu par voie de contrat à durée indéterminée...ne saurait être assimilée à une activité accessoire ».

¹¹ Rapport public 2003, Etudes et document du conseil d'Etat n°54, p 340 – Les agents contractuels de droit public sont placés comme les agents titulaires, sous un régime statutaire et réglementaire.

direction, dès lors qu'elle est accessoire, qu'elle ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire et qu'elle concerne un organisme HLM ou une société d'économie mixte (art. L. 421-12-1 du CCH).

Dans ses réponses, l'OPH de Thann-Cernay explique que la solution de la mise à disposition de l'office du DGS de la ville de Thann a été trouvée pour remédier à l'irrégularité dénoncée dans le précédent rapport Miilos, sans que « cela ne se traduise par un coût inconsidéré ». Il précise que cette mise à disposition a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Administrative Paritaire du centre de gestion du Haut-Rhin.

L'office précise que, depuis le 1^{er} avril 2016, l'actuel directeur général a été recruté dans le cadre d'un CDI à temps partiel, dans le cadre d'un emploi permanent, et que « a priori aucun texte n'indique qu'il doit s'agir d'un emploi à temps complet ».

L'Agence rappelle le jugement du 15 décembre 2009 du tribunal administratif de Bordeaux, lequel considère que la fonction de directeur général ne « saurait être assimilée à une activité accessoire », indépendamment de la taille de l'office en question. Les fonctions de directeur général, ne sont, a priori, pas des fonctions impliquant un temps non complet.¹²

- Conditions de la mise à disposition passée

La mise à disposition du directeur général des services de la ville de Thann rémunérée (10 k€ par an) et remboursée par l'office apparaît irrégulière (L. 421-12 du CCH et R. 421-19 à 21).

En effet, l'emploi de directeur général est un emploi de droit public réglementé. Il est recruté par un contrat à durée indéterminée, non par une convention de mise à disposition de personnel.

La convention de mise à disposition du directeur général des services de la ville de Thann du 2 janvier 2013 apparaît donc irrégulière tout comme les remboursements opérés par l'office au profit de la ville (10 milliers d'euros par an entre 2013 et 2015, soit 30 milliers d'euros).

- Le mode de rémunération actuel du directeur général

Le mode de rémunération du directeur général prévu par son contrat de travail du 24 février 2016 n'est pas en conformité avec la réglementation (art. R. 421-20 du CCH).

Le contrat de travail du directeur général du 24 février 2016 prévoit en effet un mode de rémunération à hauteur de 15 % d'un temps plein, au motif que « *l'exercice de la fonction à temps plein ne se justifie pas* ». Dès lors, sa rémunération de 6 667 € annuel (555,58 € mensuel), qui correspond à 15 % d'un salaire brut théorique d'un cadre dirigeant (44 446 €), n'est pas conforme à la réglementation (art. R. 421-20 du CCH), laquelle doit reposer sur une part forfaitaire et sur une part variable. La réglementation ne prévoit pas d'autres modes de rémunération.

Dans ses réponses, l'office n'apporte pas d'élément complémentaire mais réaffirme que la rémunération du directeur général est conforme car inférieure au plafond prévu par l'article R. 421-20 du CCH (45 000 € + 5 810 €) * 15 % soit 7 621,50 € bruts annuels.

L'Agence rappelle enfin que la limite d'âge maximum pour les agents publics non titulaires est de 67 ans conformément à l'article L. 422-7 du code des communes. L'actuel directeur général, retraité de la fonction

¹² Note du directeur général de l'administration et de la fonction publique aux directeurs généraux du Trésor et des Finances Publiques du 3 octobre 2012 relative au statut et régime d'emploi des directeurs généraux des OPH, p : 4.

publique territoriale, né le 10 mars 1953, aura 67 ans révolus en mars 2020. La survenance de la limite d'âge entraînera de plein droit la rupture de son contrat de travail.

2.2.2 Convention de gestion des immeubles de l'OPH de Thann

Après appel d'offre auquel seul DOMIAL a répondu, l'OPH de Thann a renouvelé, le 24 juillet 2013, sa convention de gestion avec Habitat Familial d'Alsace (DOMIAL) à compter du 1^{er} janvier 2014 pour une durée de 5 ans.

Cette convention prévoit l'ensemble des tâches et missions liées à la gestion des immeubles de l'office de façon à décharger le mandant de toute intervention directe à cet égard. Il s'agit notamment :

- des missions liées à la gestion courante de l'office et aux activités support (organisation, tenue et secrétariat du conseil d'administration, du bureau, des commissions, gestion des personnels des immeubles, abonnements, assurances, comptabilité de l'office et relations avec le trésor public, commande publique, informatique) ;
- des tâches liées à la gestion locative (préparation et organisation des CAL, contrats de location, états des lieux, arrêt des comptes des locataires, gestion des impayés, enquête SLS, gestion des charges locative) ;
- des activités d'entretien et de maintenance courante du patrimoine (programmation des travaux de gros entretien, exploitation des immeubles, suivi des contrats de maintenance, gestion des sinistres) ;
- les missions liées à l'amélioration et à la réhabilitation des immeubles (études techniques et économiques, assistance au maître d'ouvrage, dossier de consultation des entreprises, suivi des travaux, réception des travaux et levée des réserves) – pour ces activités, le prestataire perçoit une rémunération résultant d'un % sur le montant global TTC des travaux ;
- des opérations liées à l'activité de vente HLM (programme de ventes, avis des autorités de tutelle, diagnostics techniques, formalités juridiques et acte de vente).

La rémunération prévue par le contrat est reprise dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : modalités de calcul du prix de la prestation DOMIAL pour l'office de Thann-Cernay

Prestations assurées par Domial	Rémunération HT	Rémunération TTC
Gestion courante des immeubles : * gestion administrative * gestion locative * gestion budgétaire * comptabilité * informatique * mise à disposition d'une Conseillère d'Economie Sociale et Familiale	800 € par logement géré et par an	800 € par logement géré et par an (0% de TVA)
Travaux de gros entretien et d'amélioration du patrimoine		2% du montant TTC
Vente HLM	2500 € par logement vendu	
Revalorisation annuelle	Indice Syntec	Indice Syntec

Source : Acte d'engagement du marché contracté le 24 juillet 2013

La convention prévoit la possibilité pour l'office de procéder à tout moment au contrôle comptable, financier, administratif et technique des prestations assurées par DOMIAL. Pour les opérations d'investissement, le prestataire est tenu de solliciter l'accord préalable de l'office pour l'ensemble des dossiers d'avant-projet et de projet. En cas de modifications importantes du programme, de l'enveloppe financière ou des délais de réalisation, une notification écrite de l'office est exigée.

Si des pénalités ont été prévues au contrat¹³ en cas de carence manifeste du prestataire (1 % de la rémunération finale pour la gestion locative ou le suivi des travaux selon la carence constatée), celle-ci ne contient pas d'objectifs de résultats vis-à-vis du prestataire (vacance, impayés, qualité de service, rentabilité minimale, etc.).

Arrivant à échéance au 1^{er} janvier 2019, la convention de gestion avec DOMIAL a été reconduite tacitement pour une durée maximale de deux ans sans mise en concurrence dans le cadre d'un avenant daté du 20 décembre 2018. Cette décision, validée par le conseil d'administration du 13 juin 2018, a été présentée aux services de l'Etat et acceptée dans le cadre du projet de regroupement avec DOMIAL pour faire suite aux dispositions de la loi Elan.

L'équipe de contrôle a vérifié la facturation de la convention de gestion sur la période 2014-2017, laquelle n'appelle pas d'observation particulière.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Les effectifs de l'OPH de Thann-Cernant sont composés d'un directeur général (0,15 ETP) et d'une employée d'immeuble (0,28 ETP).

L'absence de moyens propres à l'office ne le met pas en situation d'exercer le contrôle et l'évaluation de son prestataire.

Si le directeur général possède une très bonne connaissance du patrimoine et des locataires, et assure un lien régulier avec les administrateurs et les partenaires institutionnels, il n'est pas en capacité d'évaluer et de contrôler les prestations réalisées par son prestataire au niveau comptable, financier, juridique, au niveau de la commande publique, de la gestion locative, de la maîtrise d'ouvrage ou de la qualité de service rendu aux locataires. Il endosse formellement la responsabilité juridique des décisions en signant la majorité des actes de gestion que lui propose la directrice d'agence DOMIAL.

Le directeur général ne dispose pas de tableaux de bord, de dispositifs propres de reporting, ou de suivis consolidés permettant d'apprécier de manière autonome les prestations opérées par DOMIAL (qualité, coûts, délais).

Pour des raisons fonctionnelles et organisationnelles, le directeur général a dû déléguer une partie importante de ses prérogatives à la directrice d'agence de Thann¹⁴, notamment pour :

- signer tous les baux locatifs à l'exclusion des baux commerciaux ;
- établir toutes les attestations, certificats ou donner quittance aux locataires ;
- signer tous les documents relatifs aux marchés de travaux inférieurs à 20 k€ sauf les décisions d'attribution ou les décisions portant déclaration sans suite.

Ce mode organisationnel pragmatique et basé sur la confiance entre la direction générale de l'office et DOMIAL génère cependant une situation de quasi-dépendance et une impossibilité de rendre compte, de manière autonome, aux administrateurs et aux autorités de tutelle sans le soutien de son prestataire (ex : fiabilité de l'enquête RPLS transmise aux services de l'État, cf. 3.1.1 ; mise en œuvre du SLS cf. 3.2.2).

¹³ Article 9 du CCAP.

¹⁴ PV de CA du 18 janvier 2017.

Dans ses réponses, l'office précise que le directeur général exerce un suivi très régulier de l'ensemble des dossiers, qui se traduit par :

- une réunion hebdomadaire avec la directrice d'agence ;
- des réunions avec les responsables de service de DOMIAL avant le lancement de tout marché ;
- des rencontres hebdomadaires avec le chargé de clientèle et le responsable de secteur pour le suivi de la vacance et des attributions et les engagements de travaux d'entretien ;
- un contrôle systématique de l'ensemble des factures avant leur transmission au trésorier de l'OPH ;
- le partage des tableaux de bords élaborés par DOMIAL.

L'Agence relève que les dispositions présentées ci-dessus par l'office, si elles permettent le pilotage de l'activité sont néanmoins insuffisantes pour permettre au directeur général de contrôler réellement les activités de son prestataire de service (ingénierie financière, contrôle de gestion et contrôle interne).

2.2.4 Gouvernance financière

Conformément à l'article L. 421-21 du CCH, le conseil d'administration adopte au plus tard le 31 mars le budget de l'exercice auquel il s'applique et l'approbation des comptes intervient au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Le dernier CA de l'année est l'occasion de présenter un budget rectificatif, qui n'apporte sur la période contrôlée que des modifications mineures au budget prévisionnel. Les informations fournies aux administrateurs sont agrégées et synthétiques, mais suffisantes pour exercer leurs prérogatives. En ce qui concerne les investissements, le CA valide les prêts à contracter et plus globalement les modalités de financement des réhabilitations, et est informé régulièrement des écarts et de leur justification. Il serait cependant de bonne gestion de procéder en CA à la clôture formelle des opérations.

L'office devra intégrer dans son rapport de gestion les informations relatives au délai de paiement des fournisseurs et des clients, imposé par l'article L. 441-6-1 du Code de Commerce.

2.3 COMMANDE PUBLIQUE

L'OPH de Thann-Cernay a mis en place une commission des appels d'offres (CAO). L'office ne dispose cependant pas d'un règlement interne définissant le mode de fonctionnement de ladite commission, ni de procédures écrites décrivant ses modes opératoires permettant de garantir le respect des règles de la commande publique.

Il s'appuie sur les procédures mises en place par le groupe DOMIAL pour l'application de la réglementation relative à la commande publique.

2.4 CONCLUSION

La gouvernance de l'OPH de Thann-Cernay est globalement impliquée dans les affaires courantes de l'office. Si le conseil d'administration dispose des principales informations de gestion destinées à lui permettre d'orienter l'activité de l'organisme, il n'exerce pas pleinement ses prérogatives. Par ailleurs, l'exercice de la direction générale souffre de plusieurs irrégularités.

De par le mode de fonctionnement historique mis en place avec DOMIAL, le directeur général, qui ne dispose pas de services propres et qui est employé à 15 % de son temps, est dans l'incapacité d'exercer un réel contrôle sur les activités de son prestataire. L'essentiel des actes de gestion est en effet pris par ce dernier, avec l'aide

et l'assistance de la directrice d'agence. Cette situation génère une relation de quasi-dépendance et certaines difficultés pour rendre compte, de manière autonome, aux administrateurs et aux autorités de tutelle sans le soutien de DOMIAL.

Les nouvelles obligations de regroupement, induites par la loi Elan, doivent permettre à l'OPH de Thann-Cernay et DOMIAL, dont les relations sont très étroites, de fusionner tout en laissant à la communauté de communes la possibilité de jouer pleinement son rôle et de peser dans la gouvernance de la société.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 2 : nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	581	0	0	581
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	581	0	0	581

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

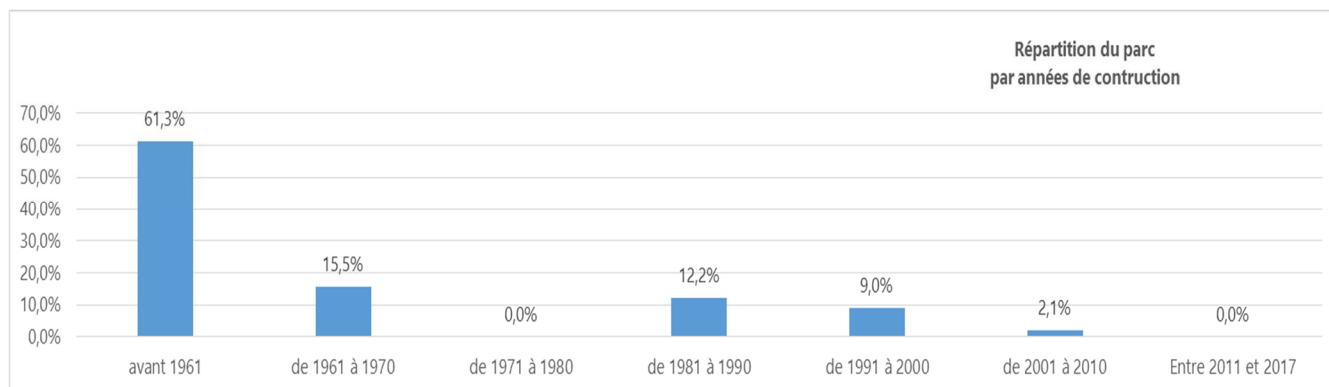
Sources : Etats réglementaires et bases de données de l'organisme

Le patrimoine de l'OPH de Thann-Cernay est composé de 581 logements familiaux conventionnés au 1^{er} janvier 2018 tous gérés par DOMIAL et répartis en 18 groupes immobiliers. L'office ne possède pas de logements-foyers ou de résidences sociales.

Le patrimoine de l'organisme est implanté exclusivement sur la commune de Thann, situé en zone C au sens du zonage Scellier, c'est-à-dire sur un territoire détendu.

L'office ne possède aucun logement en quartier prioritaire au sens de la politique de la ville (QPV).

Figure 1 : répartition du parc par année de construction



Source : Etats réglementaires fournis par l'organisme ; traitement Ancols.

Le patrimoine de l'office est ancien (53 ans en moyenne), 61,3 % des logements ont en effet été construits avant 1961. Il s'est constitué progressivement dans l'entre-deux-guerres de manière diffuse à partir de quartiers historiques de la ville (ex : les ensembles rue de la libération-Saint Giron, la place de Lattre) puis s'est développé dans les années 1950 (ex : le quartier Blosen, les ensembles de la rue des vergers, le quartier Steinby).

Le parc de l'office est essentiellement composé de logements collectifs (95,2 %) situés dans des petits et moyens ensembles. Le plus grand ensemble, situé avenue Pasteur, comprend 136 logements. L'office ne possède, au 1^{er} janvier 2018, que 28 logements individuels.

Le patrimoine immobilier comprend majoritairement des T3 (39 %) et des T4 (25 %), les petites typologies ne représentent seulement que 23 % du patrimoine. Un logement sur deux présente une surface habitable de plus de 62 m².

La cotation énergétique des logements n'a pas été renseignée dans l'enquête annuelle RPLS adressée aux services de l'Etat (L. 411-10 du CCH).

DOMIAL n'a pas renseigné, dans le fichier RPLS transmis à l'équipe de contrôle, la cotation énergétique des logements émanant des diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés alors que l'information est disponible dans les services.

L'Agence rappelle que la transmission de ces données est une obligation réglementaire, contrepartie de l'agrément ministériel, et partie intégrante du service d'intérêt économique général (SIEG). Le défaut de transmission à l'Etat des informations nécessaires ou la transmission d'informations manifestement erronées peuvent donner lieu à l'application d'une amende (art. L. 411-10 du CCH).

Dans ses réponses, DOMIAL explique avoir transmis ces données par fichier Excel aux services de l'Etat en sus du fichier principal RPLS en raison de l'absence de cette information dans le progiciel métier. Les services de l'Etat ont confirmé la prise en compte de ces éléments par mail du 13 février 2019.

Tableau 3 : étiquette énergétique du parc

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G	non renseigné
Part du parc (en %) au 31/12/2017	0,0%	5,0%	9,0%	75,0%	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Source : Données de Domial

D'après les éléments transmis par DOMIAL, seuls 11 % du parc présentent une étiquette énergétique dégradée (E), les trois quarts des logements sont classés en D. L'OPH de Thann a donc globalement bien mis en œuvre les dispositions du Grenelle de l'Environnement relatives à la lutte contre la précarité énergétique. Il reste cependant à assurer la réhabilitation thermique de 3 ensembles immobiliers : l'ensemble rue Anatole Jacquot (27 logements), l'ensemble Kammerer-Jacquot (24 logements) et l'immeuble situé place de Lattre (5 logements).

Le contrôle a par ailleurs identifié 6 logements non équipés de dispositifs de chauffage organisés par le bailleur.

Tableau 4 : liste des logements sans chauffage organisé

Numéro du logement	Adresse	Date d'entrée dans les lieux	Code groupe
001913	24, rue des Tanneurs	01/01/1988	RTAN
001911	24, rue des Tanneurs	01/06/1979	RTAN
002034	42, Avenue Poincaré	01/03/1969	STEI
002028	51, Avenue Poincaré	16/09/1954	STEI
002037	1, rue du Floridor	01/12/1979	STEI
002062	12, rue de la 1ère Armée	01/11/1981	AKAM

Source : organisme

L'OPH de Thann-Cernay dispose encore de 6 logements, soit 1 % de son patrimoine, qui ne dispose pas de « chauffage organisé ». Les locataires de ces logements ont en effet installé eux-mêmes, à leurs frais, le système de chauffage, sans que l'office se soit assuré du respect des règles de sécurité suffisantes.

L'office s'engage dans sa réponse à mandater une entreprise afin de contrôler le respect des règles de sécurité, voir à effectuer des réparations si nécessaire.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Tableau 5 : vacance et rotation au sein du parc de l'OPH de Thann-Cernay

Vacance et rotation (au 31 décembre)	2015	2016	2017
Taux de vacance globale	3,6%	5,3%	6,0%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	6,0%	6,0%	5,8%
Taux de vacance technique	1,9%	2,4%	2,6%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	2,5%	1,4%	2,0%
Taux de vacance commerciale à + de 3 mois	0,0%	0,3%	0,3%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	2,1%	2,6%	2,2%
Taux de rotation globale	9,6%	9,8%	10,0%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	12,0%	11,5%	11,2%

Source : Données RPLS

Au 31 décembre 2017, la vacance, toutes causes confondues, concerne 35 logements. Elle représente 6 % du patrimoine et apparaît comme légèrement supérieure à la moyenne départementale. La vacance a connu une progression inquiétante entre 2015 et 2017 (+67 %) en raison notamment de la progression de la vacance technique.

Le taux de vacance technique a cru de 36 %. Cette situation s'explique par les délais liés à la remise en état des logements, notamment ceux liés à l'analyse des produits amiantés, et par les logements mis en vente par l'organisme qui ne trouvent preneurs (ex : le bâtiment de l'ancienne gendarmerie¹⁵ rue Pasteur – 8 logements).

La vacance commerciale à plus de 3 mois, qui est révélatrice de difficulté de commercialisation, a connu une progression modérée mais reste quasiment inexistante (2 logements au 31 décembre 2017). Cette situation témoigne de l'attractivité du patrimoine, notamment en raison des loyers pratiqués par l'office.

Les secteurs concernés par la vacance commerciale sont bien identifiés par DOMIAL. Ils correspondent essentiellement aux immeubles de la rue des Vergers, à l'ensemble rue Anatole Jacquot (4 logements) et à l'immeuble rue de la 1^{ère} Armée (3 logements).

Les pertes financières liées à la vacance représentent 75 milliers d'euros en moyenne annuelle entre 2015 et 2017. Elles sont en progression de 25 %.

Certaines actions ont été réalisées pour juguler le taux de vacance (un suivi mensuel par secteur, dynamisation de la culture commerciale des chargés de clientèle, annonces immobilières sur des sites internet, actions commerciales particulières etc.) sans toutefois faire l'objet d'un plan structuré.

¹⁵ Immeuble composé de 8 logements, mis en vente par l'organisme et vandalisé récemment. Un promoteur devait rattacher le bâtiment mais la transaction n'a pas abouti.

Le taux de rotation des locataires de l'OPH de Thann-Cernay, dont 31 % sont âgés de plus de 65 ans, est inférieur à celui de ses homologues. Le taux de rotation concerne à 93 % des mutations externes¹⁶ :

- 24 % des départs sont motivés par la recherche d'un logement mieux adapté à la composition du ménage ;
- 23 % des sortants quittent leur logement pour des raisons de santé ou pour cause de décès ;
- 14 % des locataires ont résilié leur contrat de location pour accéder à la propriété ;
- 13 % des départs sont motivés par l'environnement du logement.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

3.2.1.1 Niveaux des loyers des logements conventionnés

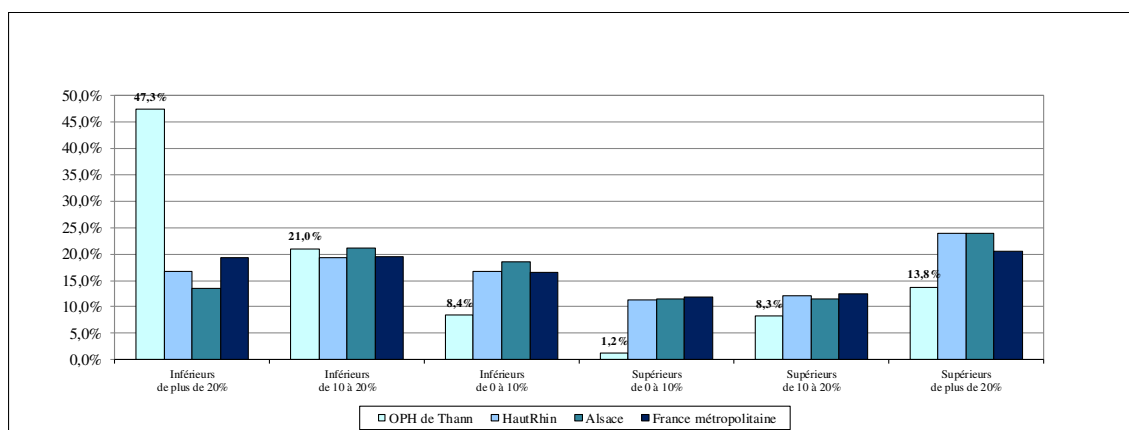
Tableau 6 : analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH de Thann-Cernay	4,3	4,8	5,3
Référence 2017 - Haut-Rhin	4,7	5,4	6,2
Références 2017 - Grand Est	4,5	5,2	5,9
Références 2017 - France métropole	4,8	5,6	6,5

Sources : RPLS 2017 et bases de données de l'organisme

Au 31 décembre 2017, selon les données de l'enquête RPLS et celles transmises par l'organisme, les loyers pratiqués par l'OPH de Thann-Cernay, rapportés aux m² de surface habitable, se situent à un niveau bien inférieur à ceux pratiqués par les autres organismes du département et aux loyers du marché locatif privé (7,4 €/m²). Cette situation s'explique essentiellement par l'ancienneté du patrimoine, des augmentations de loyers faibles et la localisation du parc sur un territoire au marché locatif détendu.

Figure 2 : comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne pour le patrimoine étudié et pour l'ensemble des organismes locaux et de France métropolitaine



Source : données de l'organisme, enquête RPLS

¹⁶ Rapport d'activité 2017, p 9.

Les niveaux des loyers appliqués favorisent l'accessibilité du parc aux ménages les plus modestes : 76,8 % des loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds APL.

3.2.1.2 Politique des loyers

Le conseil d'administration, s'il délibère sur chaque augmentation de loyer, ne s'est pas positionné sur une politique globale des loyers (CCH R. 421-16 1° et 5° et suivants) encadrant, à l'échelle du patrimoine :

- les augmentations de loyers suite à réhabilitation avec application ou non de la 3ème ligne de quittance ;
- les loyers à appliquer à la relocation, ayant fait ou non l'objet de travaux de remise en état.

Dans la pratique, les loyers à la relocation sont fixés aux plafonds des conventions APL. Les loyers pratiqués suite à réhabilitation sont soumis à un accord collectif qui prévoit une augmentation progressive de 5 % par an jusqu'à l'atteinte des plafonds.

La formalisation d'orientations stratégiques fixées par le conseil d'administration sur ces sujets permettrait de mieux encadrer les décisions prises par les services de DOMIAL.

Le conseil d'administration délibère néanmoins annuellement sur les augmentations de loyers applicables aux locataires occupants conformément à l'article L. 442-1-2 du CCH. Celles-ci n'appellent pas d'observations particulières.

Tableau 7 : augmentations annuelles des loyers pratiqués

OPH de Thann-Cernay (en %)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Loi de finances	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,75%	1,25%
Revalorisation pratiquée	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,75%	

Source : Données de l'organisme

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête SLS est réalisée au mois d'octobre de chaque année auprès des locataires assujettis. Elle est quittancée en mars de l'année suivante. Le SLS ne fait pas l'objet d'un bilan dans le rapport d'activité de l'organisme. Ni le conseil d'administration, ni la direction générale, ne se sont penchés sur cette problématique. En 2017, 555 logements occupés entraient dans le champ de l'enquête, 25 sont assujettis. Sur les 25 locataires assujettis, 2 dépassaient les plafonds dans une fourchette allant de 100 à 150 %.

Conformément aux articles L. 441-10 et R. 441-27 du CCH, l'office transmet chaque année au préfet son rapport annuel concernant le SLS. Le patrimoine de l'organisme étant exclusivement situé en zone C, ce dernier n'est pas concerné par les dispositions réglementaires relatives à la perte au droit au maintien dans les lieux.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges 2017. Le suivi et la régularisation des charges sont entièrement effectués par le service clientèle de DOMIAL.

3.2.3.1 Montant des charges locatives

Comme pour le reste du parc de DOMIAL, le choix a été fait d'individualiser au maximum les charges locatives, avec le double objectif de responsabiliser les locataires et de simplifier la régularisation. A titre d'exemple, la

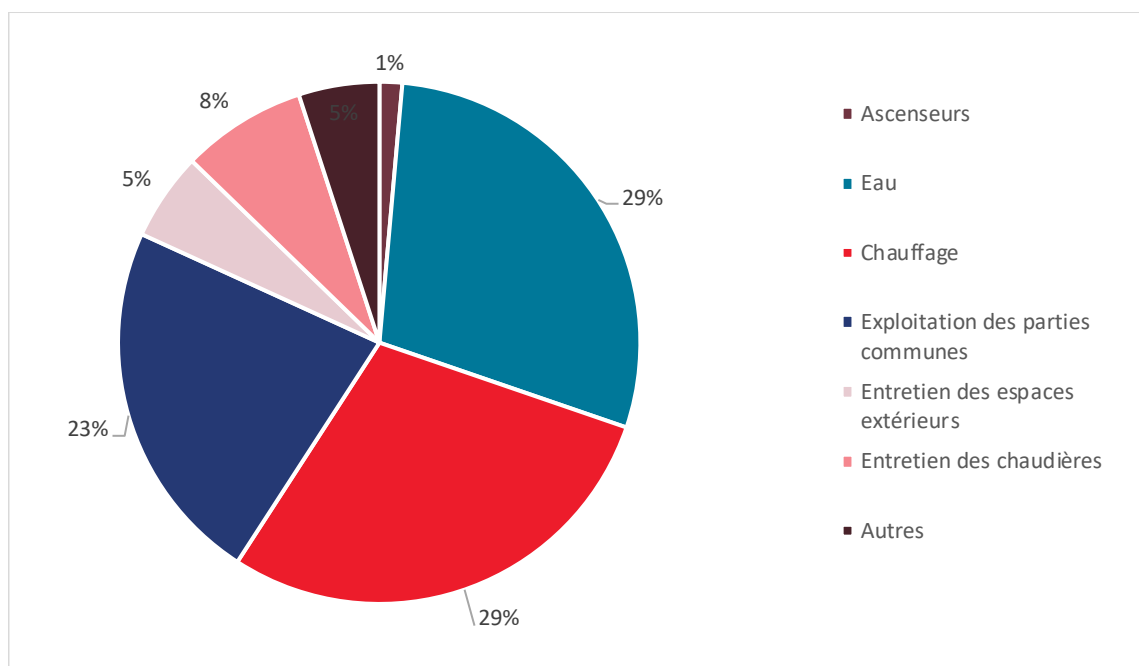
taxe d'enlèvement des ordures ménagères est facturée directement au locataire depuis 2013. Sur les 18 programmes de l'OPH de Thann, 14 soit 56 % des locataires ont une facturation individuelle de chauffage.

En 2017, hors charges individualisées, les charges récupérables de l'office s'élèvent à 468 milliers d'euros. Un locataire paye ainsi en moyenne 62 euros par mois de charges locatives. Les postes les plus importants (cf. figure 3) sont le combustible de chauffage, la fourniture et le comptage de l'eau, puis l'exploitation des parties communes.

Les charges apparaissent globalement contenues, comparativement aux coûts affichés dans l'observatoire national des charges locatives (USH, année 2016).

Enfin, bien que disposant de tableaux par programmes et par postes relativement détaillés, l'office ne contribue pas à un observatoire des charges ni ne procède à une analyse du niveau des charges récupérées auprès des locataires.

Figure 3 : répartition des charges récupérables par type (année 2017)



Source : donnée organisme, traitement Ancols

3.2.3.2 Provisionnement

La régularisation des charges est effectuée chaque année sur le décompte de juillet, exception faite de la copropriété (rue des Tanneurs) pour laquelle la régularisation intervient généralement en fin d'année.

Le provisionnement des charges auprès des locataires est excessif, entraînant des remboursements de sommes importantes.

Lors de l'exercice 2017, il apparaît un provisionnement supérieur de 15 % aux charges réellement constatées, vacance déduite. Ce surprovisionnement relève d'une prudence excessive et entraîne des variations de soldes locataires importantes : 265 locataires se sont vus remboursés plus de 100 euros (dont 83 plus de 250 euros). Dans sa réponse, l'OPH indique que cette situation est en grande partie imputable en 2017 au changement du mode de facturation du chauffage centralisé au gaz naturel dans les immeubles collectifs. A contrario, on

observe peu de situations de sous-provisionnement : 16 locataires devaient plus de 100 euros sur ce même exercice. Ces chiffres, disponibles par ailleurs dans la base de données, ne sont pas suivis par l'organisme et ne constituent pas un indicateur de gestion.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office de Thann-Cernay est exclusivement concentré sur la ville de Thann, un territoire détendu. Composé essentiellement de logements collectifs, l'organisme connaît depuis quelques années une augmentation significative de la vacance, laquelle engendre des pertes financières non négligeable. Si la situation demeure pour l'heure acceptable, une attention particulière doit être portée sur ce sujet.

Ayant fait l'objet de réhabilitations thermiques récentes, les logements de l'organisme disposent d'un bon classement énergétique. Il reste cependant encore quelques ensembles à réhabiliter afin d'atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement. L'office veillera toutefois à bien renseigner l'enquête RPLS sur la cotation thermique de ses logements conformément à la réglementation.

Bien que l'OPH de Thann-Cernay n'ait pas arrêté de politique des loyers, les logements proposés sont globalement abordables, attractifs et accessibles aux personnes à revenus modestes. La politique d'augmentation des loyers après réhabilitation ou à la relocation mériterait néanmoins d'être réinterrogée au regard de l'évolution de la vacance. Les charges locatives sont d'un niveau correct, bien que non analysées en interne. Leur provisionnement est en revanche excessif et l'office devra se doter d'indicateurs en la matière afin de ne pas engendrer de trop brusques variations de soldes locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau 8 : analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH de Thann - référence 2016	15,6 %	55,5 %	11,5 %	44,7 %	14,6 %	35,7 %	11,0 %
CC de Thann-Cernay	17,6 %	59,9 %	9,7 %	48,3 %	20,9 %	34,9 %	12,5 %
Haut-Rhin	20,8 %	59,6 %	11,3 %	49,9 %	19,4 %	37,9 %	12,0 %
Grand Est	22,7 %	59,3 %	11,3 %	50,1 %	19,1 %	41,0 %	9,1 %

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

Sources : Résultats de l'enquête OPS 2016 - Données Ancols

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) menée en 2016, pour laquelle le taux de réponse a été de 87 %, démontre que l'office loge des populations économiquement moins fragiles que ses homologues haut-rhinois, notamment les ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds. Cette situation est logique s'agissant d'un office au patrimoine concentré hors des grands centres urbains, sans logement en QPV et avec une faible rotation des locataires, dont les plus anciens apparaissent moins fragiles économiquement que les « emménagés récents ».

Au 31 décembre 2017, selon l'organisme, 272 locataires sont bénéficiaires de l'APL (soit une proportion de 46,8 %).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

Le parc de logements conventionnés sur le territoire de la communauté de communes de Thann-Cernay, tous bailleurs confondus, est composé de 2 304 logements au 1^{er} janvier 2017. Il est concentré essentiellement sur les communes de Cernay (39,3 %), Thann (37,7 %) et Vieux-Thann (9,3 %). Thann comptabilise 858 logements sociaux à cette date.

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2017, le stock des demandes de logement sur Thann est de 327, dont 6 % représente des demandes anciennes renouvelées en raison de difficultés à les satisfaire (logements individuels, programmes précis etc.). 82 % de ce stock correspond à des demandes enregistrées en 2017.

Les principales caractéristiques de la demande sont les suivantes :

- 43 % des demandeurs sont des personnes isolées ;
- 58 % des demandes portent sur des petites typologies (T2 et T3) ;
- 13 % des demandeurs souhaitent trouver un logement moins cher ;
- 14 % sont hébergés de manière précaire ;
- 78 % des demandeurs ont des ressources éligibles au PLAI.

Les demandes de logements font l'objet d'un enregistrement dans le fichier unique de la demande géré par l'AREAL dans la semaine qui suit le dépôt du dossier. Les pièces nécessaires à l'instruction du dossier sont demandées au moment du dépôt. Les demandes sont radiées lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH.

Les chargés de commercialisation de l'agence de Thann utilisent le fichier unique de la demande pour proposer des logements, réduire la vacance et participer au logement des publics prioritaires.

Les délais anormalement longs (15 mois pour les petits logements, 24 mois pour les grands logements dans le Haut-Rhin) sont traités dans le cadre de la lutte contre la vacance. Lors du contrôle sur place, une extraction au 25 mars 2019 a été opérée par les services de DOMIAL concernant l'ancienneté de la demande sur la commune de Thann. Sur 151 demandes enregistrées, 21 sont supérieures à 24 mois (13,9 % de la demande) et 15 supérieures à 15 mois (9,9 %). Si ces demandes concernent pour l'essentiel des demandes de logement très spécifiques, le suivi des délais des demandes anormalement longues peut être optimisé.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'occupation du parc de l'organisme est commune avec celle élaborée par le groupe DOMIAL. Elle vise essentiellement en l'accueil des populations prioritaires, à la mise en place d'une mixité sociale, au maintien de l'équilibre du peuplement des immeubles, et au respect des contingents et droits de réservation applicables.

Les orientations présentées dans la charte commune avec le groupe DOMIAL n'abordent pas certaines évolutions réglementaires issues notamment de la loi Egalité du 27 janvier 2017 ou celle de la loi Elan du 23 novembre 2018 (ex : article 109 de la loi : attributions prioritaires des logements aux jeunes de moins de 30 ans ou à des personnes en perte d'autonomie ; art. 128 : colocation dans le parc social etc.).

Les chargés de commercialisation rencontrés ne disposent pas de synthèses détaillant à l'immeuble les indicateurs sociaux relatifs au peuplement (catégories socio-professionnelles des ménages, l'âge des locataires, le nombre de familles monoparentales etc.) susceptibles d'éclairer les choix de la CAL.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'OPH de Thann a installé, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, une commission d'attribution des logements, laquelle est chargée d'attribuer nominativement les logements. La Cal est réunie une fois par mois au sein de l'agence de Thann.

Le règlement intérieur de fonctionnement de la Cal est celui du groupe DOMIAL. Des distinctions sont toutefois opérées entre l'office et les sociétés du groupe.

La composition de la Cal est irrégulière (art. R. 441-9 du CCH).

Le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 a instauré la présence, dans la composition des CAL, avec voix consultative, d'un représentant d'organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière, et technique (ISFT) prévue à l'article L. 365-3 du CCH, et d'un représentant de l'EPCI compétent en matière de PLH.

Or, la décision de composition de la Cal, précisée dans le procès-verbal du conseil d'administration du 18 janvier 2017, ne mentionne pas le représentant de l'organisme agréé ISFT visé par le décret.

Dans ses réponses, l'office indique cette disposition réglementaire sera effective dès que la fusion avec DOMIAL sera réalisée.

La Cal de l'OPH de Thann-Cernay a attribué, en moyenne annuelle, 50 logements par an sur la période 2015-2017.

Les attributions sont réalisées notamment en fonction des plafonds de ressources des demandeurs et du taux d'effort des ménages. Sauf cas particuliers, la Cal examine au moins trois demandes pour un même logement (art. R. 441-3 du CCH).

Les bilans de l'activité de la Cal sont présentés annuellement aux administrateurs (R. 441-9 du CCH-IV) et sont repris dans le rapport d'activité. Pour l'exercice 2017, 92 % des ménages attributaires disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, 10 % sont bénéficiaires du RSA et 74 % ont bénéficié de garantie locative de type FSL ou Loca-Pass¹⁷.

Le contrôle des 148 attributions réalisées par l'office sur la période 2015-2017 n'a pas révélé de situations irrégulières mis à part le fait que les procès-verbaux ne sont pas officiellement signés de manière manuscrite par l'administratrice présidente de la Cal.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le patrimoine de l'OPH de Thann-Cernay est impacté par le contingent préfectoral lequel porte, en sus des « 5 % fonctionnaires », sur 25 % des logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État et destiné au logement des publics prioritaires.

Tableau 9 : contingents de réservation

Réservataires (2017)	Nombre	En %
Contingent préfectoral en flux	96	65,8%
Logements identifiés en stock	50	34,2%
Action Logement	0	0,0%
Part du parc (en %) au 31/12/2017	146	100,0%

Source : Données de l'organisme - Convention de réservation du 21 septembre 2016

Cette gestion est régie par une convention contractualisée entre l'Etat et l'office signée le 21 septembre 2016, laquelle prévoit une gestion en stock mixée avec une gestion en flux pour compléter le stock manquant. Le stock de logements réservés est précisément identifié par l'organisme. L'office participe au logement des publics prioritaires à partir de la liste de candidats potentiels adressée par la DDCSPP du Haut-Rhin.

Le patrimoine de l'organisme n'est enfin concerné par aucun droit de réservation Action Logement.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH de Thann-Cernay bénéficie des actions engagées par DOMIAL dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service rendue aux locataires. Le prestataire de l'office s'est en effet lancé dans la démarche quali'Hlm et a été labellisé en septembre 2018, l'office a pour sa part été labellisé en décembre 2018. Des fiches de

¹⁷ PV de CA du 13 juin 2018.

procédures spécifiques ont été rédigées (nettoyage des parties communes, tranquillité et sécurité, qualité de l'information aux locataires etc...).

DOMIAL et l'office ont parallèlement mis en place, au 1^{er} janvier 2016, un contrat d'entretien multiservices avec une entreprise spécialisée dans l'entretien des équipements des logements. Ce contrat, qui a fait l'objet d'un accord collectif en juin 2015, comprend pour 9,20 € par locataire et par mois une visite annuelle préventive ainsi qu'une assistance technique 24h/24 pour les problèmes dans le logement (plomberie, sanitaire, distribution intérieure du gaz, robinetterie, menuiserie, serrurerie, électricité, ventilation).

4.3.1 Actions de proximité

DOMIAL réalise différentes actions pour améliorer la vie quotidienne des locataires et le vivre-ensemble : site internet, magazine « Le memento du locataire » qui comprend de nombreuses informations pratiques, Centre de Relations Client, organisation de la fête des voisins etc.

En parallèle, l'office subventionne à hauteur de 500 € par an le centre socio-culturel de Thann pour le financement de séjours à destination des jeunes de la ville. En contrepartie, les jeunes sont amenés à repeindre des garde-corps, des rampes d'escaliers ou nettoyer les parkings afin d'améliorer le cadre de vie.

4.3.2 Réclamations locatives

Dans le cadre de sa volonté d'améliorer de manière continue les prestations rendues aux locataires, DOMIAL a organisé un Centre de Relation Client (CRC), installé à Colmar, afin d'améliorer la qualité de l'accueil téléphonique et le traitement des réclamations. Cette structure gère 115 000 appels téléphoniques par an pour l'ensemble des sociétés du groupe. Une enquête de satisfaction annuelle auprès des locataires a été intégrée dans la démarche, laquelle fait apparaître un taux de satisfaction globale de 78 % en 2017.

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative a été signé le 12 mars 2015. Applicable au 1^{er} janvier 2015, il a été conclu pour une durée de quatre ans renouvelable. Ce document a été élaboré dans le cadre d'une concertation intégrant les représentants des locataires élus au conseil d'administration, les représentants des associations en tant que personnes qualifiées et les représentants du groupe DOMIAL.

Ce document n'a cependant pas été validé officiellement par le conseil d'administration.

La concertation locative est néanmoins opérationnelle jusqu'au 1^{er} janvier 2019. Le conseil de concertation locative est réuni deux fois par an dans les locaux de l'agence de Thann du groupe DOMIAL. Cette instance traite de nombreux sujets relatifs à la vie quotidienne dans les immeubles (travaux, contrat multiservices, charges, propreté, CUS...).

4.3.4 Gestion de proximité

La visite du patrimoine du 13 février 2019, laquelle a concerné plus de 80 % du parc de l'organisme, a confirmé la qualité globale du patrimoine, la bonne tenue des immeubles, des communs, des espaces verts et des abords.

Sur certains ensembles où la densité et le nombre de familles avec enfants sont plus importants, l'office est invité à adapter sa gestion de proximité et donc la fréquence de ses visites pour être en capacité de repérer et remédier au plus tôt aux éventuelles dégradations. Cet effort est particulièrement nécessaire pour pérenniser les investissements récents (cité du Stade).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Organisation du recouvrement

La gestion des impayés est assurée conjointement par le comptable public et par une conseillère en économie sociale et familiale employée par DOMIAL et mise à disposition de la trésorerie de Thann-Cernay, aux termes d'une convention datée de 2002.

Cette collaboratrice, assure à la fois le traitement du précontentieux et du contentieux, qui concernent une cinquantaine de dossiers en flux.

Les moyens de paiement proposés aux locataires sont le virement (à n'importe quelle date du mois échu), le prélèvement automatique le 5 du mois (moyen privilégié par 84 % des locataires, chiffre quasiment stable sur la période contrôlée, ce qui est considérable comparativement aux autres bailleurs) ou le paiement en espèces au centre des impôts. La chargée du recouvrement assure par ailleurs une permanence deux jours par semaine au centre des impôts et ne se déplace qu'exceptionnellement à domicile.

Les locataires en situation d'impayés, suite aux relances habituelles et sans réponses de leur part, sont mis en demeure de régler leur dette à partir du troisième mois d'impayé et après validation par le directeur général. Concomitamment sont réalisées les saisines de la caisse d'allocations familiales (CAF) et de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). La procédure peut aller jusqu'à l'expulsion pour 3 à 4 locataires chaque année lorsque la dette dépasse les 3 000 euros et que les sollicitations de l'office restent sans réponse ou sans solution de paiement. A noter que depuis 2016, le concours de la force publique est accordé systématiquement par l'Etat, ce qui n'a pas eu pour l'instant d'effets sur le nombre d'expulsions annuelles. Dans tous les cas et bien avant l'engagement d'une procédure d'expulsion, les situations sont examinées au cas par cas.

Enfin, la liste des locataires en indemnité d'occupation suite à l'acquisition de la clause résolutoire par le bailleur, est suivie par l'organisme qui procède à la signature d'un nouveau bail dès lors que la dette est apurée et que les loyers sont payés régulièrement pendant 6 mois.

4.4.2 Structure des créances locatives

Tableau 10 : taux de créances locatives de l'OPH de Thann entre 2013 et 2017

Analyse des Créances		2013	2014	2015	2016	2017
en k€						
Créances locatives	a	284	287	288	340	287
Quittancement N (loyers et récupération de charges locatives)	b	2 514	2 575	2 567	2 611	2 673
Taux de créances locatives	t = a / b	11,30	11,15	11,22	13,02	10,74

Données : Etats réglementaires ; traitement : Ancols

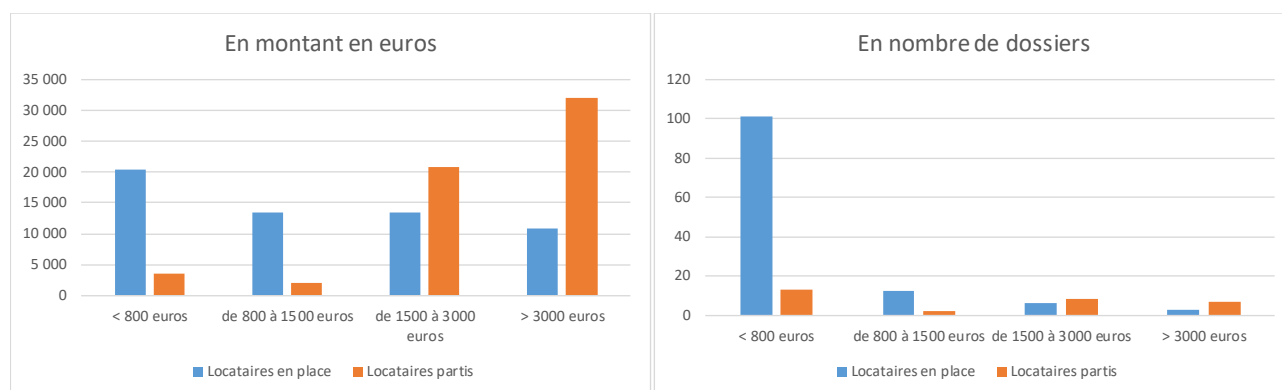
Sur l'ensemble de la période, la performance de l'office reste relativement stable. Le stock des créances locatives représente en moyenne 11,50 % du quittancement, ratio bien inférieur à la médiane des offices de province (14,60 % en 2016). Cette performance est confortée par un taux de recouvrement¹⁸ supérieur à 100 %

¹⁸Le taux de recouvrement rapporte les encaissements de l'année (quittancement annuel – variation du stock de créances locatives – pertes sur créances irrécouvrables) au montant quittancé. Plus il s'éloigne de 100 %, moins le recouvrement peut être qualifié d'efficace, plus le stock de créances locatives s'accroît rapidement. Ce taux peut dépasser 100 % lorsque le stock des créances locatives diminue. En effet, les encaissements de l'année comprennent des recettes provenant des créances locatives des exercices précédents, ils peuvent donc excéder le montant quittancé de l'année de référence.

en 2015 et 2017, ce qui signifie sur ces années que l'office a recouvré plus de créances antérieures qu'il n'en a engendré de nouvelles.

Les admissions en non-valeur, proposées au trésorier par DOMIAL, sont faibles puisqu'elles s'élèvent à 11 milliers d'euros en moyenne chaque année, ce qui n'a pas d'impact au demeurant sur le stock contenu des créances de l'office.

Figure 4 : structure des impayés 2017 en montant et en nombre



Données : organisme ; traitement : Ancols

L'analyse de la structure des impayés au 31/12/2017 montre que le stock de créances des locataires partis est sensiblement équivalent au stock de locataires présents (58 milliers d'euros), avec une répartition en inversée des montants : la plupart des locataires présents ont une dette faible tandis que les locataires partis, moins nombreux, ont des dettes plus importantes.

4.5 CONCLUSION

L'OPH de Thann-Cernay remplit son rôle social en logeant des populations modestes dans des logements à loyers modérés correctement entretenus.

La politique d'occupation du parc de l'organisme est commune avec celle élaborée par le groupe DOMIAL. L'office veillera à actualiser la composition de sa Cal et à mieux prendre en compte les demandes anciennes dans les attributions qu'il réalise.

L'organisme bénéficie du savoir-faire et des actions engagées par le groupe DOMIAL pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Si la concertation locative demeure une préoccupation forte, l'absence d'administrateurs élus représentant les locataires depuis janvier 2019 pose une série de questions pour réellement mettre en œuvre la concertation locative les prochaines années, notamment la validation du plan de concertation locative par le conseil d'administration.

La gestion des impayés, assurée depuis de nombreuses années conjointement par une conseillère en économie sociale et familiale et la trésorerie de Cernay, est à la fois rigoureuse et adaptée à chaque situation compte tenu d'une bonne connaissance des locataires. L'organisme devra s'assurer de conserver ses bonnes pratiques suite au départ en retraite en 2019 de cette collaboratrice.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH de Thann-Cernay a arrêté sa stratégie patrimoniale dans la CUS 2011-2016. Ce document présente la stratégie patrimoniale de l'office intégrée dans celle du groupe DOMIAL. Concernant spécifiquement l'office, les orientations stratégiques retenues dans la CUS sont les suivantes :

- la réhabilitation thermique et l'entretien du patrimoine afin d'améliorer son attractivité et de contenir la vacance ;
- l'adaptation du parc à son occupation sociale (vieillesse, perte d'autonomie, fragilité économique etc.) ;
- une politique de vente modérée concernant des logements précisément identifiés sur le quartier Steinby (7 pavillons) et rue des Tanneurs (5 logements).

Il n'a pas été prévu de livraisons de constructions neuves¹⁹, dans la CUS, sur la période 2011-2016.

Le PSP de l'OPH de Thann-Cernay a été actualisé en avril 2016. Il pose la stratégie patrimoniale suivante pour la période 2016-2025 :

- conserver l'attractivité du parc en maintenant l'effort de gros entretien (3 950 milliers d'euros pour la période 2016-2020 et 1 393 milliers d'euros pour la période 2020-2025) ;
- remettre à niveau le bâti de certains ensembles pour améliorer leur attractivité (amélioration des groupes rue Jacquot, rue Pasteur et rue du Stade pour un montant global de 2 738 milliers d'euros sur la période 2016-2025) ;
- renouveler les immeubles obsolètes en terme technique, de qualité d'usage ou d'image (démolition-reconstruction au cas par cas) ;
- engager la vente en bloc ou aux occupants (2 % des logements).

Cette politique a été validée par les administrateurs lors du conseil d'administration du 16 novembre 2016.

Il convient de noter que l'office ne possède que de faibles réserves foncières (92 milliers d'euros au bilan) sur la commune de Thann. Il n'a pas manifesté son intention de développer une offre nouvelle supplémentaire tant à l'échelle de sa commune d'implantation qu'au niveau de la communauté de communes de Thann-Cernay.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période contrôlée, le patrimoine a très peu évolué, passant de 584 à 581 logements consécutivement à 3 ventes réalisées entre 2015 et 2017. L'OPH de Thann-Cernay n'a procédé à aucune livraison de constructions neuves sur la période 2013-2017.

¹⁹ CUS 2011-2016, annexe 2.6, indicateur A2.

5.2.1 Réhabilitations

L'organisme a procédé à deux réhabilitations lourdes sur la période contrôlée :

- les immeubles de la place du Sundgau (31 logements collectifs – PLA – 8 T3, 14 T4 et 9 T5) :

Ces 31 logements, construits en 1982, ont été réhabilités et livrés en 2014. Les travaux²⁰ ont consisté en l'isolation des murs, des loggias et des toitures, au remplacement des menuiseries, à l'installation du chauffage individuel au gaz, au remplacement des sanitaires, des installations électriques, au remplacement des sols et réalisation d'un débord de toiture. Ils se sont montés à 1 250 milliers d'euros, soit 40 milliers d'euros au logement. Cette réhabilitation a permis le passage des logements de l'étiquette énergétique F à C.

- les immeubles rue du Stade (54 logements collectifs – HLMO – 8 T3, 32 T4 et 14 T5) :

La réhabilitation de ces 54 logements, construits en 1954 et dont la dernière réhabilitation date de 1989, a été achevée en 2017. Les travaux²¹ ont consisté notamment en la mise en place d'une isolation extérieure, à l'isolation des combles, à la création de locaux poubelles, au remplacement des garde-corps extérieurs, à la mise en sécurité des installations électriques, à la mise en place d'un désenfumage, à la réfection des cages d'escaliers, au remplacement des équipements sanitaires et des portes palières. Les travaux se sont montés à 1 785 milliers d'euros (33 milliers d'euros au logement). Mis à part le fait que le classement énergétique des logements est passé de D à C, l'image du quartier a été profondément changée. L'office a mis en place la 3^{ème} ligne de quittance pour améliorer le financement de cette opération.

Les visites de patrimoine réalisées par l'équipe de contrôle ont confirmé la qualité des réhabilitations opérées.

L'office a initié en 2017 la réhabilitation thermique des 36 logements rue Pasteur (1,9 millions d'euros de travaux prévisionnels). L'opération a été engagée suite à la réunion du conseil d'administration du 12 mars 2018. Le chantier a démarré en janvier 2019 pour une durée prévue de 18 mois²².

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'engagement et le suivi des opérations sont réalisés, conformément à la convention de gestion de juin 2013, par la direction de la maîtrise d'ouvrage de DOMIAL, moyennant une rémunération fixée à 2 % des travaux exécutés.

Le contrôle a confirmé que les travaux ont été opérés dans le cadre des budgets fixés par le conseil d'administration de l'office.

²⁰ PV de CA du 6 juin 2013.

²¹ PV de CA du 29 février 2016.

²² PV de CA du 13 juin 2018 et 19 novembre 2018.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les deux opérations ont été financées comme suit :

Tableau 11 : plan de financement des opérations de réhabilitation

Plan de financement des réhabilitations	Nombre de logements	Prix de revient	Subventions	Prêts	Fonds Propres
Place du Sundgau (en k€)	31	1 250	78	1 074	98
Place du Sundgau (en %)			6%	86%	8%
Cité du Stade (en k€)	54	1 785	0	1 785	0
Cité du Stade (en %)			0%	100%	0%
Total (en k€)	85	3 035	78	2 859	98
Total (en %)			3%	94%	3%

Source : données organisme

L'organisme a fait le choix de recourir à l'emprunt pour financer les deux opérations de réhabilitation lourde plutôt que de mobiliser ses fonds propres.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

5.4.1.1 Le gros entretien

Le gros entretien du patrimoine est mis en œuvre par le pôle maintenance du patrimoine de DOMIAL, qui réalise une programmation pluriannuelle des travaux en lien avec les responsables de secteur de l'agence de Thann. Cette programmation des travaux (peintures des façades, mise en sécurité, réfection de logements, curage, élagage, accessibilité, réseaux, remplacements de composants) est réalisée à l'automne quartier par quartier. L'office précise, dans ses réponses, que la programmation des travaux de gros entretien est effectuée en lien avec la direction générale de l'office et qu'elle est ensuite validée par la commission des travaux composée de plusieurs administrateurs.

Le budget est validé en novembre et est approuvé par le conseil d'administration le premier trimestre suivant. Cette programmation, réalisée à l'immeuble, est opérationnelle. Le coût moyen du gros entretien s'élève à 617 euros par logement en moyenne sur la période de contrôle. Il se répartit pour moitié entre la remise en état de logements et le gros entretien classique, ce qui témoigne d'un effort conséquent de l'organisme sur cette question.

Néanmoins, les budgets de gros entretien ne prévoient pas de ligne particulière pour l'adaptation des logements au vieillissement ou aux personnes à mobilité réduite. Ces travaux sont opérés au cas par cas, selon les demandes émises.

Les visites de patrimoines réalisées avec les équipes techniques de DOMIAL ont confirmé le bon état d'entretien des immeubles.

L'Agence observe également que de nombreux travaux d'amélioration et de remplacement de composants ont été réalisés avant ou après des opérations de réhabilitation :

- place du Sundgau : remplacement des portes des greniers et caves en 2014, remplacement de la clôture en 2015, création de parkings en 2016 ;
- rue du Stade : canalisations et réseau de chauffage en 2014, conteneurs enterrés en 2016 ;
- rue Pasteur : remplacement des escaliers extérieurs en 2017.

Ces travaux, non financés par l'emprunt, s'ils ne sont pas immobilisés, impactent les charges de maintenance et contribuent au faible niveau d'autofinancement (cf. 6.2.1).

5.4.1.2 La maintenance courante

La maintenance courante du patrimoine est également placée sous la responsabilité du pôle maintenance. Elle consiste en des interventions relatives à l'entretien des parties communes (réparations diverses, désinsectisation, sécurisation des caves, remises aux normes ponctuelles...) et des parties privatives (problèmes de menuiseries, chaudières, radiateurs, équipements...). Les responsables de secteurs de l'agence sont chargés de l'ordonnancement et du suivi des travaux réalisés par des entreprises spécialisées.

L'OPH de Thann-Cernay a mis en place, après un accord-collectif passé en mars 2015 avec les associations représentatives des locataires, un contrat multi-services pour procéder aux interventions dans les parties privatives. Depuis le 1^{er} janvier 2016, un prestataire intervient pour tout problème d'entretien dans les logements et de fonctionnement des équipements (chauffage, plomberie, sanitaire, robinetterie, électricité, serrurerie, VMC et détecteurs de fumée). 9,2 € sont mensuellement facturés aux locataires pour pouvoir bénéficier de l'ensemble des prestations. Ce contrat, qui couvre la période 2016-2022 pour un montant de 624 milliers d'euros, intègre une intervention 24h/24. Il comprend une visite annuelle obligatoire des logements.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

DOMIAL assure également le suivi des différents contrats d'exploitation et d'entretien du patrimoine (ascenseurs, chaudières collectives, nettoyages des parties communes, espaces verts, portes automatiques, compteurs d'eau...). Les marchés et les contrats avec les entreprises ont fait l'objet de mises en concurrence et sont contrôlés.

L'OPH de Thann dispose d'un parc de 3 ascenseurs et 4 portes automatiques de garages. Le marché d'entretien de ces équipements est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016 pour une durée de 5 ans et un montant de 22 milliers d'euros.

Le marché d'exploitation des installations collectives de chauffage (118 logements concernant les immeubles de la rue Jacquot, de la rue du Stade et de la rue Pasteur), contracté en juillet 2014 pour une durée de 5 années, prévoit la fourniture de l'énergie (P1), le contrôle et l'entretien courant des équipements (P2), le gros entretien (P3) ainsi que des visites préventives et curatives. Des pénalités sont prévues en cas d'interruption du chauffage entre 12 et 24h. Celui des 136 logements de la rue des Vergers est entré en vigueur au 1^{er} juillet 2017, il prendra fin au 30 juin 2022. Il intègre les prestations P2 et P3. La fourniture du gaz de ces immeubles a fait l'objet d'un marché subséquent.

Alors que 60 % de son patrimoine est concerné par la problématique de l'amiante, l'office a réalisé la totalité des DTA²³ et des DAPP²⁴ conformément à la réglementation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'OPH de Thann-Cernay a procédé à la vente de trois logements sur la période de contrôle :

- une maison sise au 45 rue Poincaré (quartier Steinby) le 21 décembre 2015 (106 k€) ;
- un logement rue des Tanneurs le 13 décembre 2016 (85 k€) ;
- un autre logement rue des Tanneurs le 28 février 2017 (85 k€).

Les trois ventes en question ont été réalisées au profit d'acquéreurs extérieurs. L'analyse des dossiers a révélé que les mesures de publicité et le respect des normes minimales d'habitabilité ont été respectés. Néanmoins, les dossiers ne comportaient ni les autorisations du maire ni celles de l'Etat, elles avaient été obtenues à la fin des années 1980.

Au 31 décembre 2018, l'office compte un stock de 16 logements à vendre : les 8 logements de l'ancienne gendarmerie, 3 rue des Tanneurs et 5 sur le quartier Steinby.

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de l'OPH de Thann-Cernay repose quasi-exclusivement sur la réhabilitation et l'entretien de son patrimoine existant afin de maintenir son attractivité. Elle est cohérente avec les enjeux identifiés sur son territoire d'intervention et partagée avec ses différents partenaires. L'organisme n'entend pas par ailleurs développer son parc de logements, ni mettre en œuvre une politique de vente plus ambitieuse.

L'office consacre des moyens importants à l'entretien et la maintenance courante du patrimoine, laquelle est mise en œuvre par les services de DOMIAL. Les contrats d'exploitation sont suivis et évalués notamment dans le cadre des démarches qualité de service développées au sein du groupe.

²³ Diagnostics Techniques Amiante – parties communes.

²⁴ Diagnostics Amiante Parties Privatives.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH de la communauté d'agglomération de Thann-Cernay est assujetti à la comptabilité publique. En lien avec la trésorerie générale, DOMIAL assure intégralement le suivi comptable et financier de l'office. Il s'appuie pour cela essentiellement sur une directrice administrative et financière, une responsable de pôle comptabilité et contrôle de gestion, et un référent de structure, ainsi qu'au besoin sur d'autres pôles rattachés à ce service.

En l'absence de commissaire aux comptes, c'est le trésorier qui porte la responsabilité de l'approbation des comptes.

En ce qui concerne la chaîne de la dépense, le contrôle a permis de constater l'existence et la régularité des délégations de signatures ainsi que le respect de ces délégations pour l'échantillon de bons de commande et de factures examiné sur place.

Les fiches de situation financière et comptable sont rigoureusement tenues et permettent de fiabiliser le niveau du fonds de roulement à terminaison.

Diverses anomalies et irrégularités comptables ont été relevées, dont certaines avaient déjà été relevées lors du précédent contrôle :

- les états réglementaires ne comprennent pas d'annexe littéraire, annexe qui devrait être produite depuis 2015 conformément à l'avis du 14 janvier 2016 complétant l'avis du 6 octobre 2015 relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat ;
- le prestataire de service n'a pas mis à disposition de document formalisé décrivant les procédures et l'organisation comptable de son donneur d'ordre (article 911-2 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général) ;
- des montants de provisions estimatives ont été comptabilisés au c606 (achats non stockés de matériel et fournitures) au lieu du c6815 (provision pour charges d'exploitation) ;
- la PGE²⁵, reconduite chaque année et arrêtée par le CA, n'est pas adossée à un plan pluriannuel de travaux et ne couvre pas par ailleurs les travaux de gros entretien ;
- la règle de l'annualité des recettes et des dépenses n'est pas respectée, ce qui avait déjà été relevé dans les deux rapports précédents. En effet, l'utilisation de comptes 47 « transitoires ou d'attente » de manière récurrente et non soldés est contraire à l'instruction comptable de 2015 qui précise que ces comptes ne doivent être utilisés « qu'à titre exceptionnel et être soldés le plus tôt possible et au plus tard à la clôture de l'exercice ». Ces comptes ne doivent pas figurer au bilan de l'organisme. A la clôture de l'exercice 2017 figuraient à l'actif 1 495 euros et au passif 35 531 euros.

Dans sa réponse, l'office transmet les annexes littéraires 2016 à 2018, et précise que celles-ci ont été communiquées uniquement au trésorier. Pour autant, les annexes littéraires sont un élément indispensable de compréhension des états réglementaires. En ce qui concerne l'utilisation récurrente de comptes 47, l'office confirme que les trésoriers successifs n'ont jamais vu la nécessité absolue de solder ces comptes.

²⁵ PGE : provision pour gros entretien.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios mentionnés dans ce chapitre sont comparés aux référents BOLERO²⁶ 2016 (médiane des offices publics d'HLM de province). Les données comptables n'ont pas été retraitées ni corrigées des irrégularités mentionnées en 6.1.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Mesurée à travers l'autofinancement net HLM, l'exploitation de l'office évolue comme suit :

Tableau 12 : évolution de l'autofinancement net de l'OPH de Thann

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	2 126	2 192	2 195	2 231	2 211
Coût de gestion hors entretien	-621	-646	-702	-743	-778
Entretien courant	-87	-104	-97	-135	-153
GE	-331	-381	-351	-381	-359
TFPB	-153	-156	-193	-198	-199
Flux financier	25	18	14	12	12
Flux exceptionnel	-7	-11	-14	51	5
Autres produits d'exploitation	0	0	2	0	145
Pertes créances irrécouvrables	-11	-15	0	-25	-5
Intérêts opérations locatives	-276	-214	-169	-134	-120
Remboursements d'emprunts locatifs	-596	-607	-634	-643	-628
Autofinancement net (1)	69	76	51	35	131
% du chiffre d'affaires	3,2	3,4	2,3	1,6	5,9

Moyenne de l'autofinancement net sur les 3 derniers exercices : 3,27 %

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

De 2013 à 2016, l'autofinancement net HLM moyen s'élève à 2,6 %, ce qui est très faible au regard du seuil d'alerte (3 % en moyenne sur 3 ans). En 2017, il n'atteint les 5,9 % que grâce au produit issu de la mutualisation HLM de 143 milliers d'euros constituant l'essentiel des autres produits d'exploitation. Ce produit est directement lié au prêt de 1,785 millions d'euros souscrit entre l'office et la caisse des dépôts en mars 2017 pour l'opération de réhabilitation rue du Stade, et pour lequel une reversion était prévue à hauteur de 11 %.

6.2.1.1 Les produits d'exploitation

S'agissant des recettes, le produit des loyers n'a que peu progressé (+4 %) sur la période étudiée. Il est issu presque en totalité (92 %) du produit des loyers des logements conventionnés, le reste étant issu de la location des garages et commerces. Ramené au nombre de logements, il s'élève en 2017 à 3512 € et place l'office de Thann-Cernay en deçà du troisième décile des offices de province. Compte-tenu d'un parc quasi stable, d'une

²⁶ Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère de la Cohésion des Territoires. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

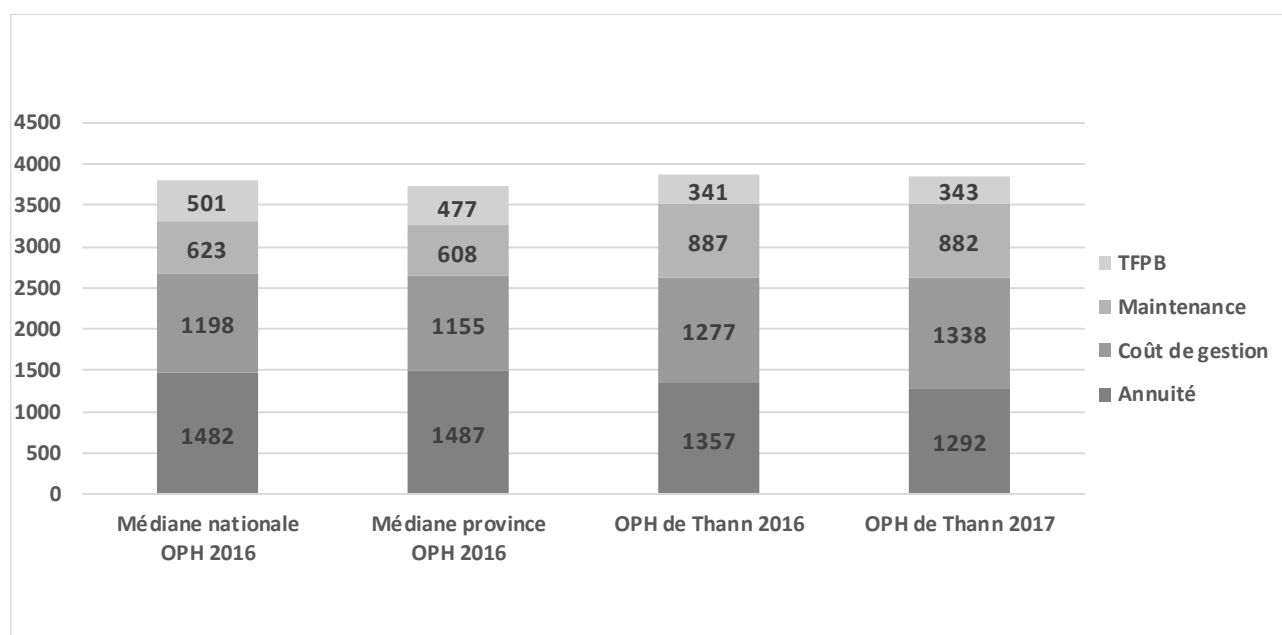
faible vacance et d'impayés contenus, ce chiffre est à mettre en relation avec les loyers modestes pratiqués (cf. 3.2.1).

En complément, parmi les flux exceptionnels, on retrouve notamment en 2016 44 milliers d'euros de recettes exceptionnelles en mandats annulés sur exercices antérieurs.

6.2.1.2 Charges et annuité de la dette

S'agissant des dépenses, les coûts des principaux postes de charges ramenés au logement et comparés aux valeurs médianes nationales figurent sur le graphique ci-dessous :

Figure 5 : indicateurs d'exploitation



Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), bien qu'en augmentation, reste bien inférieure à ce qui est observé dans les autres offices de province. Ce constat est usuel s'agissant des organismes de logement social alsaciens, et ce malgré l'absence de logements de l'office de Thann-Cernay en QPV.

Ramenée au nombre de logements, l'annuité s'élève à 1 357 € en 2016 et 1 292 € en 2017, soit respectivement 35 % et 34 % du produit des loyers. Dans la moyenne inférieure des offices de province, elle est en baisse constante depuis 2013, l'office ayant bénéficié de la baisse générale des taux d'intérêts intervenue sur la période contrôlée et recouru modérément à de nouveaux emprunts.

Les charges de maintenance qui comprennent l'entretien courant et le gros entretien sont très élevées, elles représentent 882 euros au logement en 2017 ce qui place l'office de Thann-Cernay dans le dernier décile de l'échantillon des offices de province. Cette tendance forte, déjà constatée lors du précédent contrôle, reflète la volonté du conseil d'administration de viser un très bon niveau en la matière. Il est à rapprocher du bon état général constaté lors des visites de patrimoine. Compte-tenu de ce qui a été observé en matière de dépense de maintenance (cf. 5.4), une plus grande efficience pourrait être recherchée avec un résultat comparable.

Les coûts de gestion, modérés en début de période sous revue à 621 milliers d'euros (soit 1 063 euros par logement) progressent régulièrement pour atteindre 778 milliers d'euros à la clôture de l'exercice 2017, soit 1 338 euros par logement. De modérés, les coûts de gestion sont devenus élevés (cf. tableau 13 ci-dessous)

notamment du fait d'un recours plus important à des prestataires extérieurs pour établir les diagnostics amiante ou plomb, la rémunération d'intermédiaires et honoraires ayant été multipliée par 10 en 5 ans. Le reste de l'augmentation s'explique par une provision estimative pour consommation de gaz non récupérable de 37 milliers d'euros imputée dans la rubrique « Achats non stockés », alors qu'elle aurait dû faire l'objet d'une provision d'exploitation.

Tableau 13 : détail et évolution des coûts de gestion de l'OPH de Thann

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Redevance (convention de gestion)	492	469	474	487	493
Travaux relatifs à l'exploitation	49	52	54	51	49
Charges de personnel	12	11	12	11	10
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	10	19	54	82	107
Autres services extérieurs	28	65	72	79	40
Autres : achats non stockés, assurances, publicité, déplacements	30	30	36	33	79
Coûts de Gestion	621	646	702	743	778

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

6.2.1.3 Résultats comptables

Tableau 14 : résultats comptables de l'OPH de Thann

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	293	230	348	318	415
Plus-values de cessions	0	0	106	85	85
- part des plus-values de cessions dans le résultat	0%	0%	30%	27%	20%

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

Du point de vue du résultat comptable, l'exploitation de l'office de Thann-Cernay a produit un bénéfice moyen de 321 milliers d'euros. Le produit des plus-values de cessions, rares, constituent néanmoins un apport non négligeable et jusqu'à 30 % du bénéfice (cession d'un pavillon au Steinby en 2015).

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Tableau 15 : structure du fonds de roulement net global relatif aux exercices 2013 à 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	3 850	4 060	4 387	4 685	5 082
Provisions pour risques et charges	896	808	805	805	790
Total fonds propres	4 746	4 868	5 192	5 490	5 872
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	12 192	12 354	12 802	13 237	13 670
Dettes financières	10 023	9 335	8 686	8 034	8 984
Actif immobilisé brut	24 279	24 401	24 524	24 673	26 420
Fond de Roulement Net Global	2 682	2 156	2 156	2 088	2 106
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					2 153

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

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

Le montant du FRNG de l'office au 31/12/2017 s'élève à 2,106 millions d'euros soit 5,6 mois de dépenses moyennes. Ce ratio est supérieur à la valeur médiane constatée en 2016 (4,7 mois). Le FRNG à terminaison des

opérations engagées est quant à lui de 2,153 millions d'euros, seule l'opération rue du Stade étant terminée non soldée. Ce montant correspond à 5,8 mois de dépenses moyennes, ce qui reste confortable.

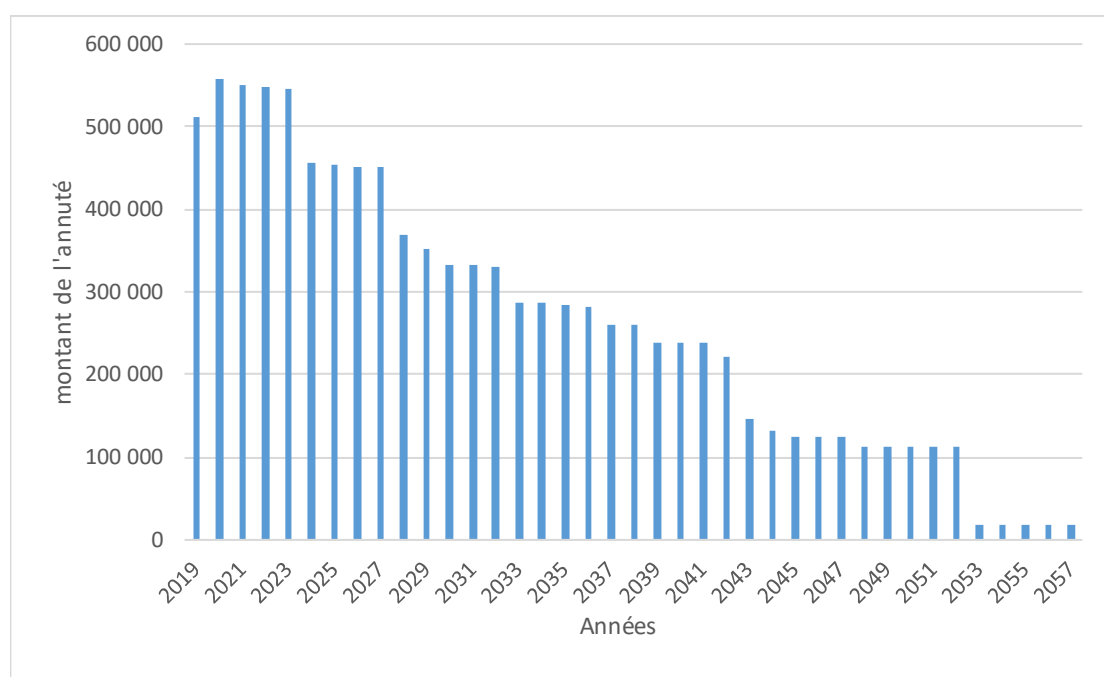
6.2.2.2 Gestion de la dette

Hors dépôts et cautionnements, à la clôture de l'exercice 2017, la dette financière de l'organisme s'élève à 8,847 millions d'euros. Elle a été contractée exclusivement auprès de la caisse des dépôts (97 % de l'encours) et de la PEEC (3 %). Elle correspond à des emprunts à taux fixes (94 %) ou indexés sur le livret A (6 %). L'office ne détient aucun emprunt complexe ou financements structurés. L'office n'a pas souhaité mobiliser de prêts de haut de bilan, considérant que le rythme des rénovations ne nécessitait pas d'être accéléré²⁷.

Lors de sa séance ordinaire du 13 juin 2018, le conseil d'administration a opté pour un allongement de la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) de 10 ans, dispositif prévu pour accompagner la loi de finances 2018. Ce réaménagement concerne 11 prêts représentant environ 70 % de l'encours au 01/07/2018. Le coût total estimé de ce rallongement est de 481 milliers d'euros, avec un impact positif sur les annuités favorable jusqu'en 2013 et défavorable ensuite.

Le profil d'extinction de la dette courante après cette opération est le suivant :

Figure 6 : profil d'extinction de la dette courante au 01/07/2018



Source : données de l'organisme

6.2.2.3 Indépendance financière

La dette financière nette de trésorerie à la clôture de l'exercice 2017 représente 5 783 milliers d'euros. Compte tenu d'une capacité d'autofinancement moyenne sur les trois derniers exercices de 719 milliers d'euros, le niveau d'endettement de l'office ne présente quasiment aucun risque puisqu'il est en capacité théorique de rembourser sa dette en 8 ans.

²⁷ Cf. PV de CA du 16 novembre 2016, approbation du budget supplémentaire.

6.2.2.4 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2014 à 2017 s'explique comme suit :

Tableau16 : évolution du FRNG de fin 2013 à fin 2017

En milliers d'euros	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		2 682
Autofinancement de 2014 à 2017	294	
Dépenses d'investissement	-2 679	
Financements comptabilisés	1 585	
Autofinancement disponible après investissements	-800	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs	-70	
Remboursement d'emprunts non locatifs	0	
Cessions d'actifs	276	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	18	
Flux de trésorerie disponible	-576	-576
Fonds de roulement fin 2017		2 106

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

De 2014 à 2017, l'office de Thann-Cernay a réalisé près de 2,7 millions d'investissements dont environ 530 milliers ont été consacrés à des travaux d'amélioration et de remplacements de composants, les 2,2 millions restant étant dédiés aux réhabilitations du Sundgau et de la rue du Stade.

Ces investissements ont été financés par des emprunts et quelques subventions à hauteur de 1,6 millions d'euros, le besoin restant de financement représentant 1,1 million d'euros. L'autofinancement généré par l'activité de l'office, d'un niveau très faible comme nous l'avons vu précédemment, n'a pas été suffisant pour couvrir ce besoin.

Ainsi, le FRNG a vu son niveau diminuer de 580 milliers d'euros, les cessions d'actifs venant en atténuer la baisse.

6.2.2.5 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Tableau17 : structure de la ressource en fonds de roulement

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fond de Roulement Net Global	2 682	2 156	2 156	2 088	2 106
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	374	431	290	344	302
Provisions d'actif circulant	109	120	114	110	101
Dettes d'exploitation	212	582	607	389	381
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	53	-271	-431	-155	-180
Créances diverses	5	7	116	50	45
Dettes diverses	273	276	274	771	960
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation	-268	-269	-158	-721	-915
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽¹⁾	-215	-540	-589	-876	-1 095
Trésorerie nette	2 897	2 696	2 745	2 964	3 201

Source : états réglementaires fournis par l'OPH de la Meuse, traitement Ancols

(1) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Les organismes de logement sociaux bénéficient usuellement d'une ressource en fonds de roulement. C'est le cas de l'office de Thann-Cernay, dont la ressource globale en fonds de roulement d'un montant de 1,095 millions d'euros au 31/12/2017 favorise la trésorerie.

6.2.2.6 Trésorerie

Le montant de la trésorerie de la société à la clôture de l'exercice 2017 s'élève à 3,2 millions d'euros. Ce niveau très correct représente 8,5 mois de dépenses moyennes soit bien plus que la valeur de la médiane 2016 de province (4,3 mois). Elle est constituée pour les deux tiers de ressources longues.

Selon l'organisme, l'impact de la réduction du loyer de solidarité (RLS) sur la trésorerie est évalué à 87 milliers d'euros en 2018, 95 milliers d'euros en 2019 et 190 milliers d'euros en 2020.

6.2.3 Analyse prévisionnelle

L'organisme dispose d'une analyse financière prévisionnelle portant sur la période 2017-2026. Cette analyse est produite à l'aide de l'outil Visial et se fonde sur l'exercice comptable 2017.

Les hypothèses d'évolution des grands indicateurs économiques retenus pour établir cette analyse prévisionnelle sont compatibles avec la conjoncture actuelle.

Cette analyse repose sur le programme d'investissement actualisé en avril 2016 dans le cadre du plan stratégique de patrimoine 2016-2025. Ce plan qui ne prévoit pas d'offre nouvelle et une vente par an, est axé sur la remise à niveau ou l'amélioration de certains ensembles et la poursuite de l'effort de maintenance courante. Cette analyse intègre la RLS au-delà de 2020.

L'autofinancement courant, impacté suite aux travaux d'amélioration en début de période, se stabilise à niveau raisonnable de 8 %.

Un programme d'investissements de 5,5 millions d'euros, dont 4 millions entre 2016 et 2020, continue d'impacter les fonds propres de l'organisme jusqu'à un niveau plancher de 1,2 millions d'euros de fonds de roulement à terminaison à partir de 2022.

L'endettement reste maîtrisé (entre 30 % et 36 % du produit des loyers entre 2016 et 2023), du fait d'une part du désendettement naturel du patrimoine existant et d'autre part de la ponction opérée sur le potentiel financier.

6.3 CONCLUSION

La comptabilité publique de l'office, globalement bien tenue, présente un certain nombre d'irrégularités et d'anomalies. Le passage en comptabilité commerciale, rendu obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2021 par la loi Elan, doit être l'occasion de revoir un certain nombre de pratiques, notamment le respect de la règle de l'annualité des comptes et la production de l'annexe littéraire qui permet de détailler les informations comptables non explicitées normalement par le bilan et le compte de résultat afin de fournir une image fidèle aux tiers.

Le niveau d'autofinancement net de l'organisme est durablement faible. Il se caractérise par un produit des loyers inférieur à la médiane des offices de province et des charges de maintenance élevées.

Peu endetté, l'office dispose d'un fonds de roulement net global et à terminaison confortables qui représentent respectivement 5,6 et 5,8 mois de dépenses moyennes. Sur la période contrôlée et pour les années à venir, son

objectif est de poursuivre l'effort conséquent de maintenance sur le patrimoine existant, tant en matière d'entretien courant et de gros entretien qu'en matière de réhabilitations thermiques au rythme moyen d'un ensemble tous les deux à trois ans. Cette trajectoire l'amènerait à stabiliser l'autofinancement autour de 5 % des loyers et à abaisser progressivement le FRNG à terminaison à 1,2 millions soit entre 3,5 et 4 mois de dépenses moyennes.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : OPH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE THANN-CERNAY

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	19 Place de Lattre de Tassigny	Téléphone :	0389371010
Code postal, Ville :	68800 Thann	Télécopie :	0389375041

PRÉSIDENT : M. Gilbert STOECKEL
DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Jean-Jacques ALTMAYER
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté de Communes de Thann-Cernay

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 23 mai 2018
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

	Membres	Désignés par :	Organisme
Président	M. Gilbert STOECKEL	CC de Thann-Cernay	
Vice-président délégué	M. Jérôme HAMMALI	CC de Thann-Cernay	
Administrateur	M. Romain LUTTRINGER	CC de Thann-Cernay	Président de la CC et maire de Thann
Administratrice	Mme Yvonne STROZIK	CC de Thann-Cernay	
Administratrice	Mme Francine GROSS	CC de Thann-Cernay	
Administrateur	M. Charles SCHNEBELEN	CC de Thann-Cernay	
Administratrice	Mme Michèle MARCHAL	Personne qualifiée	
Administratrice	Mme Virginie BONNET	Personne qualifiée	
Administrateur	M. Alain SORIA	Personne qualifiée	
Administrateur	M. Hubert ORTLIEB	UDAF	
Administrateur	M. Eric BEUSSON	Action Logement	
Administrateur	M. Luc CHERVY	CAF	
Administrateur	M. Joseph HAUSSER	Association AGIR	
Administrateur	M. Jean-Luc BOISSIER	CFDT	
Représentants des locataires	Mme Marie MARINA		
	Mme Marie- Claude SLIMANI		
	Mme Lucette SCHNETZEL		

Commissaire du Gouvernement : M. le Préfet du Haut-Rhin

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres : 1	Total administratif et technique : 1
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0	
	Gardiens : 0	Effectif total : 2
	Employés d'immeuble et proximité : 1	
	Personnels de Régie : 0	

7.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

