

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-056 Octobre 2017

Office public de l'Habitat de Saint-Claude

Saint-Claude (39)



Rapport définitif de contrôle n°2016-056 Octobre 2017

Office public de l'Habitat de Saint-Claude

Saint-Claude (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-056

OPH DE SAINT-CLAUDE - JURA

Président : M. Pascal Bruley

Directeur général : M. Denis Arroyo

Adresse : 15 bis, rue Pasteur - BP 53 - 39206 Saint-Claude cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	1 708
	nombre de logements familiaux en propriété :	1 708
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	141

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique)	11,5 %	4,7 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	8,4 %	2,9 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,9 %	13,3 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,0 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)				
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds PLUS	20,1 %	23,4 %	nd	
< 60 % des plafonds PLUS	65,8 %	64,5 %	nd	
> 100% des plafonds PLUS	7,0 %	8,6 %	nd	
Bénéficiaires d'aide au logement	57,6 %	52,6 %	nd	
Familles monoparentales	11,1 %	18,8 %	nd	
Personnes isolées	36,9 %	40,6 %	nd	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	4,7	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,8	nd	13,8	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,3	nd	nd	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,9	nd	4,3	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	-3,7 %	nd	4,3 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2014: ensemble des OPH de province

- Points forts :**
- Qualité et coûts maîtrisés des constructions neuves
 - Annuité d'emprunt contenue
- Points faibles :**
- Manque d'assiduité de certains administrateurs au CA
 - Vacance très élevée
 - Provisions de charges sous-évaluées sur certains groupes
 - Politique d'attribution des logements défailante
 - Insuffisances en matière de qualité du service rendu aux locataires
 - Objectifs du PSP et de la CUS très partiellement atteints
 - Evolution préoccupante de la situation financière : exploitation déficitaire risquant d'affecter la structure du bilan
 - Absence de plan prévisionnel
- Irrégularités :**
- Irrégularités dans le contrat du DG
 - Attribution irrégulière d'un logement social de l'office au DG
 - Occupation irrégulière d'un logement social de l'office par le président
 - Non application du supplément de loyer de solidarité
 - Nombreuses irrégularités en matière d'attribution des logements
 - Absence de DPE
 -

Inspectrice-auditrice Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-116 d'octobre 2012

Contrôle effectué du 28 juin 2016 au 31 janvier 2017

Rapport définitif : Octobre 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-056

OPH DE SAINT-CLAUDE – JURA

SOMMAIRE

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme.....	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Présentation de l'organisme.....	8
2.3 Gouvernance et management.....	9
2.3.1 Gouvernance.....	9
2.3.2 Avantages particuliers.....	11
2.3.3 Organisation et management.....	12
2.4 Politique d'achat et respect de la commande publique.....	13
2.5 Conclusion.....	14
3. Patrimoine.....	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	14
3.1.1 Description et localisation du parc.....	14
3.1.2 Données sur la vacance.....	16
3.1.3 Le taux de rotation.....	16
3.2 Accessibilité économique du parc.....	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS).....	18
3.2.3 Charges locatives.....	19
3.3 Conclusion.....	19
4. Politique sociale et gestion locative.....	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement.....	20
4.2.1 Connaissance de la demande.....	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc.....	21
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	22

4.4	Recouvrement des créances locatives impayées	24
4.4.1	L'accompagnement social des locataires	24
4.4.2	Suivi des créances locatives impayées.....	24
4.5	Conclusion.....	25
5.	Stratégie patrimoniale	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	25
5.2	Évolution du patrimoine	25
5.2.1	Offre nouvelle	25
5.2.2	Démolition.....	26
5.2.3	Réhabilitation.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.3.1	Organisation et compétences	26
5.3.2	Engagement et suivi des opérations	27
5.3.3	Analyse d'opérations.....	27
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	27
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	30
5.6	Conclusion.....	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1	Organisation et tenue de la comptabilité.....	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	La formation des résultats	31
6.2.2	La formation de l'autofinancement net.....	35
6.2.3	La structure financière	36
6.3	Éléments prévisionnels.....	39
6.4	Conclusion.....	39
7.	Annexes	41
7.1	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution	41
7.2	Infraction relative au supplément de loyer solidarité	44
7.3	Informations générales	45
7.4	Sigles utilisés	46

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) de Saint-Claude exerce son activité de bailleur social sur un territoire en déprise où le marché de l'immobilier s'avère particulièrement détendu. Il gère un patrimoine constitué de 1 708 logements familiaux et de six foyers et résidences sociales représentant 141 équivalent-logements.

Son organisation générale pâtit à la fois d'un déficit de pilotage et d'un effectif limité, ainsi que d'un haut niveau d'absentéisme et de rotation du personnel. Le manque d'assiduité de certains administrateurs aux réunions du conseil d'administration ne favorise pas le bon fonctionnement de la gouvernance. L'office ne respecte pas toujours toutes les obligations en matière de commande publique. Le président et le directeur général de l'office occupent, chacun, de manière irrégulière, un logement social dans le parc de l'organisme.

Le patrimoine de l'office est majoritairement situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où se concentre une vacance structurelle élevée. Ce parc locatif, qui se caractérise par son ancienneté, souffre d'importantes déqualifications patrimoniales et d'un déficit d'attractivité que seule une restructuration en profondeur, assortie de démolitions, permettrait de dépasser.

L'office loge une population sociale aux revenus modérés. Sa politique d'attribution est défaillante et ne respecte pas toutes les dispositions légales et réglementaires. La qualité du service rendu est globalement correcte mais le traitement et le suivi des réclamations doivent être améliorés. L'office doit également s'impliquer davantage dans la concertation locative et renforcer la surveillance ou le gardiennage de son parc en quartier prioritaire de la ville où il ne satisfait pas à ses obligations réglementaires depuis la transformation, en 2013, de 5 postes de gardien en ouvriers de régie. Si les loyers sont d'un niveau contenu, de nombreux dysfonctionnements affectent l'exploitation du patrimoine : le supplément de loyer de solidarité n'est pas appliqué, les charges récupérables de certains groupes ont été sous-évaluées et le suivi des logements-foyers est insuffisant. Certaines obligations réglementaires, telles que l'établissement des DPE, ne sont pas non plus respectées.

Les carences et irrégularités constatées dans le domaine de la gestion locative, tant en termes de politique d'attribution que de qualité du service rendu au locataire, témoignent de la difficulté rencontrée par l'office à assurer pleinement son rôle de bailleur social.

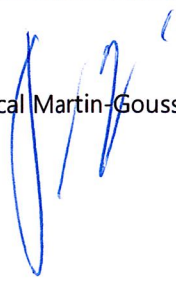
La politique patrimoniale souffre d'un manque de moyens techniques et financiers. La maîtrise d'ouvrage ne repose plus que sur une seule personne. Aucun des principaux objectifs fixés par le plan stratégique de patrimoine ou la convention d'utilité sociale n'est atteint. L'office n'étant plus en capacité de porter financièrement ses projets, un retard important a été pris en matière de production d'offre nouvelle. De même, les démolitions prévues n'ont pas été réalisées et les réhabilitations nécessaires n'ont été que partiellement conduites. Même un projet susceptible de générer de la trésorerie, comme la vente de patrimoine à l'unité, n'a pas été entrepris.

Les pertes de loyers et charges, dues à la vacance chronique que connaît l'office depuis 2009, ont profondément affecté sa performance d'exploitation et contribuent à dégrader sa situation financière. Sa marge brute globale est d'autant plus insuffisante pour couvrir ses frais de fonctionnement que l'office doit composer avec des coûts de gestion et de taxe foncière élevés. En 2015, son autofinancement net est devenu négatif, ce qui impose de prendre rapidement des mesures de rétablissement d'envergure afin d'éviter une érosion rapide des capitaux propres et de la trésorerie.

Conscient de cette situation alarmante, le CA a admis que l'office n'était plus en capacité de poursuivre son activité de façon indépendante et envisage un rapprochement avec un bailleur social capable de reprendre son activité, ce qui est en effet indispensable.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

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

Le précédent contrôle de la Miiilos (rapport n° 2011-116 d'octobre 2012), présenté au conseil d'administration de l'office le 17 décembre 2012, soulignait la diversification de l'offre de logement et une situation financière satisfaisante. Il relevait toutefois l'inadaptation d'une partie du parc aux besoins, une vacance forte et en croissance, ainsi que l'absence de plan d'entretien pluriannuel du patrimoine. En outre, le contrat de travail du DG et certaines modalités de sa rémunération n'étaient pas conformes aux dispositions des articles R. 421-20 et suivants du CCH.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La ville de Saint-Claude compte 10 346 habitants au dernier recensement de 2013. Elle représente à elle seule près de la moitié de la population de la communauté de communes du Haut Jura Saint-Claude et près de 23 % de la population du bassin d'emploi sanclaudien. La ville a perdu près de 1 000 habitants depuis de début des années 2000, en raison d'un fort déficit du solde migratoire.

Les principales données statistiques décrivant les différents aspects démographiques, sociaux et économiques du territoire de Saint-Claude et de son environnement figurent dans le tableau suivant :

Territoire	Commune de Saint-Claude	CC Haut Jura Saint-Claude	Département du Jura
Population en 2013	10 346	22 055	260 502
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	-2,1	-1,1	0,0
Nombre total de logements en 2013	6 201	12 666	145 519
Pourcentage de logements vacants en 2013 (toutes catégories) en %	18,3	13,3	9,5
Nombre de ménages en 2013	4 827	9 737	116 653
Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en %	57,4	64,2	62,7
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros	17 411	19 080	19 433
Pourcentage de la population âgée de 75 ans ou +, en %	13,4	11,0	10,9
Familles monoparentales en %	8,5	7,8	7,8
Taux de chômage en des 15 à 64 ans en 2013 %	18,5	13,8	10,4

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Le bassin d'emploi de Saint-Claude, qui regroupe plus de 45 000 habitants, est davantage touché par le chômage que le reste du département. La main d'œuvre, assez peu qualifiée, est très dépendante du secteur industriel (bois, automobile) qui connaît une crise depuis plusieurs années (plus de 1 200 emplois perdus en cinq ans sur la période 2008-2013). La ville de Saint-Claude, qui constituait l'un des foyers du tissu

industriel du territoire, est particulièrement touchée par cette désindustrialisation. Il en résulte de nombreuses friches industrielles, y compris en centre-ville.

Le parc de logements de la commune de Saint-Claude, toutes catégories confondues, se caractérise par son obsolescence et une perte d'attractivité, notamment en centre-ville, qui expliquent en partie le poids de la vacance, deux fois plus important que dans le reste du département. Le parc social de la ville présente les caractéristiques suivantes : 80 % des constructions sont antérieures aux années 1980, une part importante se situe en ZUS¹ (61 %) et l'offre de logements individuels est quasi inexistante.

Ces éléments de contexte expliquent le caractère particulièrement détendu du marché locatif local. Le niveau moyen des loyers de marché en 2016 (source Clameur²) se situe à 6,5 €/m² à Saint-Claude, contre 7,8 €/m² dans le département du Jura et 9,0 €/m² en Franche-Comté.

2.2 PRESENTATION DE L'ORGANISME

L'office public de l'habitat (OPH) de Saint-Claude gère un patrimoine de 1 708 logements familiaux au 31 décembre 2015, dont 96 % sont situés sur la commune de Saint-Claude, son ancienne collectivité territoriale de rattachement. Il loge plus de 40 % de la population de cette ville. Les autres logements sont répartis sur cinq communes limitrophes ou proches de Saint-Claude. Historiquement, l'office logeait les intérimaires travaillant dans l'industrie locale, il est donc très exposé à la déprise économique du secteur. L'office est également propriétaire de six foyers et résidences sociales représentant 141 équivalents-logements, tous donnés en gestion à des associations.

La ville de Saint-Claude est membre de la communauté de communes (CC) Haut-Jura Saint-Claude, créée le 1^{er} janvier 2011, suite à la fusion des communautés de communes de Val de Bienne, du plateau du Lizon et des Hautes-Combes. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupe désormais 28 communes, représentant un peu plus de 8 % de la population départementale.

La communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude ayant opté pour la compétence habitat lors de sa constitution, elle est devenue, au 1^{er} janvier 2017, la collectivité de rattachement de l'office par arrêté préfectoral n° 2016-11-29-01 pris sur le fondement de l'article L. 421-6 du CCH. Il n'existe pas de programme local de l'habitat (PLH) à l'échelle de la CC.

Deux autres bailleurs sociaux interviennent sur le territoire de la CC : l'office départemental du Jura qui dispose, sur ce secteur, d'une centaine de logements locatifs, et la SEMCODA³ qui s'est implantée dans le Jura en 2015 en finançant la construction de 28 logements.

Le rattachement de l'office pourrait à nouveau évoluer à brève échéance, le conseil d'administration de l'office envisageant de procéder au transfert intégral du patrimoine de l'organisme à un autre bailleur. Des discussions préliminaires ont été engagées dans ce sens avec la SEMCODA en fin d'année 2016 (cf. § 6.3).

¹ Devenues QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville) depuis la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014.

² Observatoire « CLAMEUR » : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

³ Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain. Cette société intervient sur sept départements en Rhône-Alpes et Franche-Comté.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

2.3.1.1 La présidence de l'office

M. Pascal Bruley, adjoint au maire de Saint-Claude, délégué à l'urbanisme, au cadre de vie et au logement, assure la présidence de l'office depuis le 2 juin 2014. Il succède à M. Jean-Pierre Jacquemin qui occupait cette fonction depuis le 24 avril 2008.

2.3.1.2 Le conseil d'administration

Par délibération en date du 25 septembre 2008, le conseil municipal de Saint-Claude a fixé à 23 le nombre des membres du CA de l'OPH ayant voix délibérative. Le CA en place actuellement ne réunit toutefois que 22 membres, les organisations syndicales n'ayant proposé qu'un seul candidat pour les représenter au lieu de deux.

Le CA se réunit trois à cinq fois par an. Les compte-rendus de réunions n'appellent pas de remarque particulière. Le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit, sans indemnité, ni remboursement, sauf missions exceptionnelles.

L'assiduité de certains administrateurs aux séances du CA est insuffisante [article L. 421-13 du CCH]. En effet, un nombre trop important d'administrateurs ne participe qu'épisodiquement aux séances du conseil d'administration, voire ne siège jamais. Sur les neuf réunions qui se sont tenues de juin 2014 à juin 2016, neuf administrateurs en moyenne ont été absents à chaque séance. Au cours de cette période, deux administrateurs n'ont jamais participé, deux autres n'ont été présents qu'à une seule reprise. Le CA du 23 juin 2014 a réuni seulement la moitié des administrateurs, alors qu'il s'agissait de sa première réunion après renouvellement de ses membres.

L'Agence rappelle qu'en vertu de l'article L. 421-13 du CCH, tout membre du CA qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet.

En réponse aux observations provisoires, l'office affirme que « *à quelques exceptions près [...], les administrateurs s'investissent fortement* », dont en particulier les membres de la commission d'attribution des logements (Cal), le Président et le vice-président. L'Agence relève pourtant que, sur l'année 2015, le taux de présence des membres de la Cal s'est élevé, en moyenne, à 62 % seulement, ce qui est insuffisant.

2.3.1.3 Le bureau et les commissions

Le bureau a été régulièrement constitué. Outre le président, il est composé de six membres élus du CA. Les compétences que lui a déléguées le CA sont conformes aux dispositions réglementaires. Le bureau se réunit trois à huit fois par an et rend compte de son activité lors de chaque réunion du CA.

Lors de sa séance du 14 octobre 2015, le bureau a outrepassé les compétences que lui a déléguées le CA [article R.* 421-16 du CCH]. En effet, au cours de cette séance, le bureau s'est prononcé en faveur d'une baisse de loyers sur une opération de quatre logements « *en vue de faciliter leur commercialisation* » (cf. § 2.3.2.1). Or, le bureau n'a pas reçu délégation du CA pour acter une telle décision. Qui plus est, en vertu des dispositions de l'article R.* 421-16 du CCH, cette compétence relève de la politique des loyers et ne peut pas être déléguée au bureau.

En dehors de la commission d'attribution des logements (CAL), qui est obligatoire, trois autres commissions ont été constituées : une commission d'ouverture des plis pour tous les marchés d'un montant supérieur ou égal à 90 000 € HT, une commission d'analyse interne (CAI) intervenant en procédure librement définie à partir de 90 000 € HT et une commission d'appel d'offres (CAO) pour les marchés à procédure formalisée.

2.3.1.4 La direction générale

M. Denis Arroyo assure la direction générale de l'office depuis le 16 octobre 2000. Son contrat de DG a fait l'objet de plusieurs actualisations rendues nécessaires par les différentes évolutions réglementaires.

Le contrat de travail conclu le 1^{er} juillet 2010 entre le président de l'OPH de Saint-Claude et M. Denis Arroyo comporte deux irrégularités purement formelles :

- L'article 3.2 « Protection sociale et accessoires » (1^{er} alinéa) : comporte une formulation équivoque, susceptible de donner à penser que les parties s'autorisent à déroger par voie contractuelle, à une disposition réglementaire qui ne peut être prise que sur le fondement d'un accord collectif. La prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévue par l'article R. 421-20-1 du CCH ne peut être conclue « par décision unilatérale ».
- L'article 3.2 « Protection sociale et accessoires » (6^{ème} alinéa) : relatif aux congés pour raison de santé doit faire référence à l'article R. 421-20-2 du CCH applicable aux fonctionnaires territoriaux, et non au titre III du décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale.

Le contrat devra être modifié pour tenir compte de ces remarques.

Conformément à la réglementation, la rémunération du DG de l'office de Saint-Claude comporte une part fixe et une part variable. Le versement de cette part variable, fixée par le CA à 7,5 % de la part fixe⁴, est soumis chaque année à la réalisation, par le DG, d'un certain nombre d'objectifs définis par le CA.

Or, il s'avère que, sur la période contrôlée, ces objectifs sont arrêtés par le président comme suit : « 100 % à l'obtention du quitus ». Ce critère unique est de portée trop générale et ne permet pas d'apprécier la performance individuelle du DG. En outre, il ne permet pas au CA d'exercer la plénitude de ses compétences. En effet, l'approbation par le CA de la part variable de M. Denis Arroyo est mécaniquement liée à l'absence de réserve. Or, sauf circonstances exceptionnelles, le CA ne peut qu'approuver le rapport de gestion de sorte que le DG se voit assuré de recevoir automatiquement l'intégralité de la part variable. Celle-ci n'est donc pas fixée conformément aux dispositions de l'article R. 421-20 III du CCH

En réponse à cette observation provisoire, l'office affirme que la part variable due au DG au titre de l'année 2016 ne lui sera pas versée, sans toutefois produire la délibération motivée afférente du CA. Pour 2017, par décision du président notifiée au DG le 28 février 2017, la part variable sera fixée en fonction d'un unique objectif chiffré relatif à la satisfaction des locataires. L'Agence prend acte de ces décisions, mais demande à l'office de produire les délibérations afférentes du CA.

⁴ En vertu des dispositions de l'article R. 421-20-III, la part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.

2.3.2 Avantages particuliers

2.3.2.1 Situation du directeur général

M. Denis Arroyo, DG de l'office, occupe un logement social au sein du parc de l'office depuis le 16 octobre 2000, date de sa prise de fonction. Du 16 octobre 2000 au 30 novembre 2015, il a occupé un logement PLA de type V de 112 m² dans un collectif de quatre logements livré en 1994, situé à Saint-Claude (logement n°4). Depuis le 1^{er} décembre 2015, il occupe un logement de type III dans ce même immeuble collectif (logement n°1).

Le premier logement lui a été attribué en tant que logement de fonction concédé pour utilité de service, moyennant une redevance égale à 70 % du loyer. M. Arroyo s'est acquitté de cette redevance à partir de janvier 2002, soit 15 mois après son entrée dans les lieux. Le contrôle MIILOS n°2005-046 de novembre 2005 ayant relevé le caractère irrégulier de l'avantage en nature que constitue cet abattement de loyer, M. Arroyo a mis sa situation en conformité 13 mois plus tard, en réglant 100 % de son loyer à partir du 1^{er} janvier 2007.

Depuis son entrée dans le parc de l'office, M. Arroyo a, sans raison, été systématiquement exonéré du dispositif relatif au supplément de loyer de solidarité (SLS) mis en place par l'office dès août 1996 (cf. § 3.2.2). Il n'a jamais été enquêté à ce titre sur ses ressources, contrairement aux autres agents de l'office logés dans le parc.

Le DG a bénéficié d'une décision irrégulière du bureau du CA, prise à l'initiative du président, pour obtenir une diminution de son loyer de 15 %. En effet, sur proposition de son président, le bureau du CA a approuvé, lors de la séance du 14 octobre 2015 à l'unanimité des six personnes présentes, une baisse de loyer ciblée exclusivement sur les quatre logements de l'immeuble où réside le DG. Cette décision du bureau est irrégulière aux termes de l'article R.*421-16 du CCH (cf. § 2.3.1.3). La baisse de loyer de 24 % sur les logements n°1 et 2 et de 15 % sur les logements n°3 et 4 a alors été présentée comme un moyen de « *faciliter leur commercialisation* ». Pourtant, au moment où la décision a été prise, seuls deux logements étaient vacants (le n°1, libre depuis le 1^{er} juillet 2015 et le n°3, libre depuis le 1^{er} novembre 2014). Ces réductions de loyers ont été appliquées dès le mois suivant aux deux logements occupés et en particulier au logement n°4, celui du DG.

Puis, le 29 octobre 2015, M. Arroyo a déposé une demande de logement social auprès de l'OPH, afin d'occuper un logement de type IV, au motif que le logement qu'il occupait jusqu'alors était trop grand. La CAL du 17 novembre 2015 a attribué à M. Arroyo le logement n°1 type III de 80 m², toujours situé dans le même immeuble à Saint-Claude, qui venait de faire l'objet d'une réduction de loyer de 24 % dans les conditions irrégulières précédemment relevées. Aucun PV n'a été établi permettant d'apprécier les attendus de cette décision. Le contrat locatif, signé le 1^{er} décembre 2015 entre le président de l'office, M. Pascal Bruley, et le locataire, M. Denis Arroyo, a pris effet le jour de sa signature sans qu'un dépôt de garantie ne soit exigé du locataire.

Cette attribution a été effectuée en méconnaissance du règlement d'attribution de l'office qui soumet les mutations internes aux mêmes conditions que celles exigées lors d'une demande d'entrée dans le parc, notamment en matière de respect des plafonds de ressources. En outre, M. Denis Arroyo dispose de ressources supérieures de plus de 52 % aux plafonds réglementaires permettant de prétendre à un logement social. Sa candidature n'était donc pas recevable aux termes de l'article R. 441-1 du CCH, ce que ni le DG, ni les membres de la CAL ne pouvaient ignorer. Cette décision, qui lui confère un avantage injustifié, est irrégulière et expose l'organisme à des sanctions (cf. § 4.2.2.1).

De plus, le contrat de location de M. Arroyo a été conclu en l'absence d'autorisation préalable du CA, en méconnaissance du formalisme applicable en vertu de l'article L. 423-10 du CCH, lequel dispose que « *Toute*

convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes [...] et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance [...] est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration [...] de l'organisme ».

En réponse aux observations provisoires, le DG de l'office reconnaît avoir « *manqué de discernement* » et admet que la baisse de loyer aurait dû être votée par le CA.

2.3.2.2 Situation du président

Le président de l'office, M. Pascal Bruley, est domicilié⁵ dans un logement social de l'office qui a été attribué le 1^{er} janvier 2016, par voie de mutation interne, à Mme XXX, célibataire sans enfant. Le dossier de demande de logement déposé par Mme XXX ne fait mention ni d'un futur conjoint, ni d'un futur co-titulaire du bail.

Or, l'attribution de ce logement social à Mme XXX bénéficie également à son colocataire non déclaré, M. Pascal Bruley, qui était, au moment de la décision d'attribution, président de l'office. La CAL du 8 décembre 2015 – au cours de laquelle a été prononcée l'attribution au seul bénéfice de Mme XXX d'un appartement de type V de 116 m² situé dans un immeuble collectif construit à l'aide d'un financement PLUS et livré en 2008 (opération « St Oyend ») avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2016 – n'a donné lieu à aucun PV permettant d'apprécier les attendus de cette décision. Néanmoins, dans le dossier de demande de logement social, figure l'avis d'imposition n-2 de la demandeuse, ainsi que l'avis d'imposition n-1 de M. Pascal Bruley, président de l'office qui, selon les services de gestion locative, aurait été joint au dossier à leur demande, postérieurement à l'attribution du logement.

Les ressources des deux occupants dépassent les plafonds autorisés de 100 %, cette attribution est irrégulière aux termes de l'article R. 441-1 du CCH et expose l'organisme à des sanctions (cf. § 4.2.2.1). De plus, ce contrat de location a été conclu en l'absence d'autorisation préalable du CA, en méconnaissance du formalisme applicable en vertu de l'article L. 423-10 du CCH précité (cf. § 2.3.2.1).

2.3.3 Organisation et management

2.3.3.1 L'organigramme

L'organigramme de l'office est structuré autour de trois pôles : « commercialisation et patrimoine », « contentieux et juridique » et « administratif et financier ». Ces trois pôles sont directement rattachés à la direction générale qui comprend, outre le DG, une assistante de direction chargée des relations publiques ainsi qu'une cellule « investissements et achats ».

Cette organisation a été récemment mise en place, suite à une mission de conseil confiée à un prestataire externe. Cette mission, qui a démarré en janvier 2015 et qui repose sur une cartographie individuelle des compétences, doit, à terme, permettre à l'office de s'engager dans la démarche de certification « Qualibail »⁶.

⁵ Référence : <http://www.pagesjaunes.fr/pagesblanches/r/pascal.bruley>

⁶ Le référentiel QUALIBAIL porte sur les activités de location de logements des organismes bailleurs, notamment d'HLM. Il a été conçu par les professionnels du secteur et par AFNOR Certification. La certification basée sur le référentiel QUALIBAIL permet de valoriser la prestation délivrée par les organismes bailleurs.

2.3.3.2 La gestion des ressources humaines

L'effectif est stable sur la période. Il s'élève à 26 personnes (25,8 ETP) au 31 décembre 2015. Les agents de terrain sont au nombre de 10 (5 employés à la régie de travaux, 2 agents d'entretien et 3 chargés de secteurs). Aucun personnel n'est officiellement dédié à la surveillance ou au gardiennage. Six personnes sont affectées à la gestion locative et au contentieux. La maîtrise d'ouvrage occupe une personne, le reste de l'effectif assure les fonctions support (gestion, finance, comptabilité, ressources humaines).

Même en considérant l'externalisation de certaines fonctions comme l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les prestations informatiques, cet effectif apparaît faible, voire insuffisant⁷ pour ce qui concerne les tâches de gardiennage ou de surveillance qui doivent obligatoirement être assurées sur le parc situé en QPV (61 % du parc total, cf. § 4.3). En dehors du DG et des 5 ouvriers de la régie de travaux, l'intégralité du personnel est féminin.

Le taux annuel d'absentéisme⁸ est considérable et s'explique, pour partie, par des longues maladies : il varie de 10 % à 23 % sur la période contrôlée (contre 6 % pour la médiane des offices). La rotation du personnel est également très importante : au 1^{er} janvier 2016, 40 % de l'effectif avaient moins de deux ans d'ancienneté. Ces deux derniers indicateurs (absentéisme et taux de rotation) sont préoccupants et doivent interpeller la direction générale et le conseil d'administration sur les mesures correctives à prendre pour favoriser la stabilité et l'implication du collectif de travail.

2.4 POLITIQUE D'ACHAT ET RESPECT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

L'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005⁹ a conduit l'office à établir un guide de procédures internes en matière de passation de marchés de travaux, de fournitures et de services, en dessous des seuils de procédures formalisées. Ce document n'appelle pas de remarque particulière.

L'ordonnance n°2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016, sont désormais applicables aux consultations engagées à compter du 1^{er} avril 2016.

L'office n'a pas respecté toutes les règles relatives à la commande publique. En particulier, il a fait réaliser, hors marché, de nombreuses prestations payées sur factures [article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005]. Ainsi, en 2015, l'office a eu recours à plusieurs entreprises pour assurer différents travaux de réparations et d'entretien sur son patrimoine, notamment dans le domaine de la plomberie. Parmi ces entreprises, sept d'entre elles ont réalisé des prestations en dehors de toute procédure de marché et de mise en concurrence, pour des montants annuels compris entre 10 708 € et 47 676 €.

Pour les marchés inférieurs à 25 000 € HT, il n'y a pas d'obligation formelle de consulter, l'attribution du marché peut être réalisée sur la base d'un seul devis qui formalise la commande. Néanmoins, en-dessous des seuils de procédure formalisée (25 000 €), la procédure librement définie n'affranchit pas le pouvoir adjudicateur de toute mise en concurrence sauf à ce qu'il soit en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. En toutes circonstances, le pouvoir adjudicateur doit donc

⁷ OPH de Saint-Claude : 14,1 ETP pour 1 000 logements. - Moyenne des OPH : 19,0 ETP pour 1 000 logements selon le rapport de branche 2015, soit un déficit de personnel de 26 %.

⁸ Taux d'absentéisme : journées d'absence/journées calendaires

⁹ Ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

être en mesure de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons.

En réponse à cette observation, l'office indique avoir pâti de la dissolution, en août 2015, de la Société Anonyme de Coordination HLM Cap Habitat, dont la mission consistait à apporter une aide technique à l'office, notamment en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Sans méconnaître les difficultés rencontrées, l'Agence estime que la dissolution de Cap Habitat ne peut expliquer à elle seule que l'office se soit affranchi des règles de la commande publique sur les marchés susmentionnés. Il appartient à l'office de remédier à cette irrégularité dans les plus brefs délais.

La plupart des contrats d'entretien et d'exploitation, au nombre de 19, ont été renouvelés durant les 3 dernières années. Leur passation s'est faite dans le respect des procédures, sauf pour l'un d'entre eux : le marché d'entretien des fermetures et équipements techniques manuels, motorisés, semi-automatiques et automatiques a été conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction sans limitation du nombre de reconductions¹⁰, ce qui est irrégulier. En réponse aux observations provisoires, l'office s'est engagé à régulariser ce contrat par voie d'avenant, sans toutefois préciser l'échéancier de mise en œuvre. L'Agence demande donc à l'office de mettre fin à cette irrégularité dans les meilleurs délais.

2.5 CONCLUSION

L'office public de Saint-Claude exerce son activité de bailleur social dans un environnement économique difficile où le marché de l'immobilier s'avère particulièrement détendu.

Son fonctionnement pâtit d'un manque global d'effectifs aggravé par un fort absentéisme et un taux de rotation du personnel élevé. Le manque d'assiduité de certains administrateurs ne favorise pas non plus le bon fonctionnement de la gouvernance. De plus, le président de l'office et le DG occupent chacun, de manière irrégulière, un logement social dans le parc de l'organisme. En outre, l'office ne respecte pas toutes les règles qui lui sont opposables en matière de commande publique.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

3.1.1.1 Logements familiaux

Le parc locatif de l'office, qui comporte 1 708 logements au 31 décembre 2015, est situé majoritairement (61 %) dans deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), « Les Avignonnetts » (603 logements) et « Chabot-Le Miroir » (439 logements).

¹⁰ Article 20 de l'ordonnance du 6 juin 2005 et article 5 de son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

La typologie des financements est la suivante :

Type de financement		Nb de logements	% du parc
Conventionnés	Anciens financements aidés et assimilés (avant 1977)	1 233	72,2 %
	Prêt Locatif Aidé (PLA), PLUS et assimilés	368	21,5 %
	Très social (PLAI, PLATS,...)	91	5,3 %
	Prêt Locatif Social (PLS)	6	0,4 %
Sous-total		1 698	99,4%
Non conventionnés	Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	10	0,6 %
Total		1 708	100 %

Ce parc est essentiellement constitué de logements collectifs (1 650 unités), la part des logements individuels est marginale (58 unités). Tous les logements sont conventionnés, à l'exception de 10 PLI. L'âge moyen du parc est élevé (38 ans à fin 2015) faute d'un renouvellement suffisant du patrimoine (cf. § 5.2.1). La part des logements très sociaux (PLAI, PLATS, etc.), qui représente seulement 5,3% du parc, est structurellement faible, près des trois quarts du parc ayant été financés avant la réforme de 1977.

L'absence de réalisation de diagnostics de performance énergétique, pourtant obligatoires, ne permet pas d'évaluer la situation du parc au regard de sa consommation d'énergie (cf. § 5.4.2.1).

3.1.1.2 Logements-foyers et résidences sociales

L'office est propriétaire de six foyers et résidences sociales (3 foyers pour personnes âgées, 2 foyers pour handicapés et 1 maison-relais) représentant 141 équivalents-logements. Ces logements-foyers sont mis à disposition de gestionnaires par le biais de conventions de gestion. Ils ont tous fait l'objet d'un conventionnement APL.

Cependant, l'office n'assure pas suffisamment le suivi de ses logements-foyers et résidences sociales. En effet, deux conventions anciennes, datant de 1985 et 1992 n'ont jamais été actualisées.¹¹ Ces deux conventions font toujours référence à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) à laquelle devrait se substituer la notion de « *participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien à la charge du bailleur* ». L'office doit procéder à l'actualisation de ces deux conventions.

Les échanges d'information entre le propriétaire et les gestionnaires s'effectuent de manière informelle. Les conseils de concertation prévus par la loi n°2007-290¹² du 5 mars 2007 n'ont pas été créés au sein de chaque foyer et résidence sociale. Ces conseils, dont le propriétaire est membre de droit, doivent se réunir au moins une fois par an¹³.

En réponse aux observations provisoires, l'office s'engage à mettre en place les conseils de concertation exigés par la loi, mais repousse leur mise en place à une éventuelle absorption de l'office par la SEMCODA. Le report de cette régularisation à une échéance non définie n'est pas recevable, l'office devant mettre fin à cette irrégularité sans délai.

¹¹ Les conventions passées avec les gestionnaires sont relativement récentes, à l'exception de deux d'entre elles datant de 1985 et 1992

¹² Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale dite « loi DALO ».

¹³ Article L. 633-4 du CCH : « Les membres [de ces] conseil[s] sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants ».

3.1.2 Données sur la vacance

Fin 2015, le taux de vacance globale atteint un niveau exceptionnellement élevé de 27 % (455 logements) dont le coût économique menace la continuité d'exploitation de l'office. Même après neutralisation de la vacance technique, ce taux reste encore très élevé (11,5 %). Phénomène aggravant, la vacance de plus de trois mois, hors vacance technique, est également élevée sur toute la période. Elle atteint 8,4 % au 31 décembre 2015, alors que la médiane 2014 des offices de province se situe à 1,5 %.

Les pertes financières liées à la vacance (loyers + charges hors vacance technique) représentent, en moyenne annuelle sur la période, près de 1,3 M€, ce qui est considérable eu égard au chiffre d'affaires annuel moyen de l'office qui s'élève à 5,9 M€. Cette perte représente en effet 22 % du chiffre d'affaires.

Le dernier « plan de lutte contre la vacance », initié en janvier 2013, avait pour objectif d'être plus dynamique en matière de commercialisation. Il prévoyait notamment de faire visiter aux candidats potentiels des logements et des parties communes récemment rénovés ou en très bon état d'entretien, de recruter une chargée de commercialisation, de mettre des annonces sur internet ou dans certains journaux locaux, et d'afficher des panneaux « à louer » posés aux fenêtres. Pour utiles qu'elles puissent être, ces initiatives ne sont toutefois pas à la hauteur des enjeux, la lutte contre la vacance nécessitant des interventions lourdes sur le patrimoine incluant une diminution de l'offre (démolition) et une adaptation des autres logements (réhabilitation). Ainsi, la réduction de la vacance passe nécessairement par la restructuration rapide d'une partie du parc de l'office affectée par des déqualifications patrimoniales et environnementales.

Les tours et barres du quartier des « Avignonnets » et de la « Cité Chabot », construites dans les années 1960 concentrent à elles seules 44 % de la vacance globale alors qu'elles représentent 24 % du parc total. Le PSP prévoyait, sur la période 2010-2016, la destruction de 217 logements dans les deux quartiers des « Avignonnets » et de la « Cité Chabot ». Cependant, en décembre 2016, aucune démolition n'a encore été réalisée, ni même programmée. Depuis près de quatre ans, deux tours totalisant 93 logements dans le quartier des « Avignonnets » ont été vidées de leurs habitants et « murées » dans l'attente d'être démolies.

L'office doit mettre fin à cette situation, qui n'est soutenable ni financièrement, ni patrimoniallement, en mobilisant les ressources nécessaires pour procéder aux démolitions et aux adaptations indispensables de son parc.

En réponse à cette observation provisoire, l'office rappelle les difficultés économiques que connaît le bassin d'emploi de Saint-Claude et constate qu'en l'absence de patrimoine entrant dans le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain (PNRU), il n'est plus en mesure de porter financièrement le coût des démolitions et de réhabilitations, ce que l'Agence ne conteste pas. En retenant une hypothèse de coût de démolition entre 15 et 25 k€ par logement selon l'importance de la présence de l'amiante, l'office estime que le coût des démolitions entre 5,6 et 9,3 M€. Cette situation l'a conduit à envisager un rapprochement de la SEMCODA.

3.1.3 Le taux de rotation

Le taux de rotation globale est stable sur la période, légèrement au-dessus de 10 % : il s'élève à 10,9 % en 2015 pour une médiane des offices en 2014 de 10,7 %¹⁴. La part des mutations interne est également stable autour de 3 %.

¹⁴ Source DIS : Fédération des OPH

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le patrimoine est entièrement situé zone 3¹⁵. La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable en 2014, comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux, figure dans le tableau ci-après :

	nombre de logements 2014	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable (2014)			
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
OPH de Saint-Claude	1 671	4,3	4,7	5,2	4,8
Jura	12 422	3,9	4,4	5,0	4,5
Franche Comté	67 777	4,3	4,9	5,7	5,1
France métropolitaine	4 000 210	4,7	5,4	6,3	5,6

Le loyer médian est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Jura (+0,3 point). Le loyer moyen est toutefois inférieur au loyer moyen observé dans le parc privé de la commune de Saint Claude (-26 % ; cf. § 2.1), mais cette différence s'explique pour partie par des différences de prestations.

3.2.1.1 Augmentation annuelle des loyers

Les augmentations moyennes pratiquées par l'office au cours des six dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle	2011	2012	2013	2014	2015	2016
OPH St Claude (délibération du CA)	1,50 %	1,90 %	2,15 %	1,20 %	0,47 %	0,02%
OPH St Claude (augmentation pratiquée)	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
Taux maximal légal ¹⁶	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02%

Sur la période sous revue, les hausses annuelles de loyers votées par la CA ont été systématiquement fixées au maximum autorisé par la loi, voire au-delà sur les exercices 2011 et 2014, ce qui est irrégulier. Néanmoins, les augmentations de loyers réellement pratiquées par l'office sont toutes restées dans les limites autorisées. Ces hausses ont été appliquées à l'ensemble du patrimoine (logements et garages), sans modulation.

3.2.1.2 Modalités de liquidation des loyers

L'office, en sa qualité de bailleur social, est soumis à certaines obligations provenant, d'une part, des conventions conclues avec l'Etat en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) et, d'autre part, des règles de droit commun issues des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (modifiée par la loi « Alur » du 24 mars 2014). A ce titre, les contrats locatifs établis par l'office comportent des clauses irrégulières et les obligations du bailleur à l'égard de ses locataires ne sont pas totalement satisfaites [loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée]. Ils doivent être mis en conformité avec les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, notamment sur les points suivants :

¹⁵ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins denses.

¹⁶ Obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année n-1 (cf. article L. 353-9-3 du CCH)

- la clause n°6 du contrat de location, relative à l'application de pénalités pour retard de paiement de loyer, est irrégulière (article 4 de la loi) ;
- la clause n°8 stipule que le dépôt de garantie est restitué dans le délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés alors que ce délai a été réduit à 1 mois (cf. article 22 de la loi) ;
- la clause n°9 précise que les pièces justificatives du décompte des charges locatives sont tenues à la disposition des locataires durant 1 mois, alors que ce délai été porté à 6 mois (cf. article 23 de la loi) ;
- la clause 12.2.5, qui impose au locataire de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels, est irrégulière ;
- le dossier de diagnostics techniques annexé au contrat de location ne comporte pas la totalité des diagnostics techniques requis, notamment le diagnostic de performance énergétique (cf. article 3-3 de la loi).

En réponse aux observations provisoires en date de juin 2017, l'office indique avoir procédé aux corrections nécessaires pour les quatre clauses irrégulières et en apporte la justification par la production d'un contrat-type modifié. Il s'engage à réaliser « *prochainement* » les DPE devant être intégrés au dossier de diagnostics techniques précité, ce dont l'Agence prend acte.

Les conventions conclues avec l'Etat imposent également au bailleur certaines obligations qui, actuellement, ne sont pas entièrement satisfaites :

- en particulier, « *une copie de la convention [doit être] tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence de gardien, au siège du bailleur* » ; en pratique, l'office ne porte pas cette information systématiquement à la connaissance de chaque locataire ;
- l'organisme ne mentionne pas le montant du loyer maximum applicable sur les quittances de loyer.

En réponse à ces observations, l'office s'engage à se mettre en conformité dans les plus brefs délais.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'office a appliqué le supplément de loyer de solidarité (SLS) suivant le barème de droit commun jusqu'en 2010. Son produit, cette année-là, s'est élevé à 29,7 k€, soit 0,5 % du produit des loyers. A compter de 2011, toutefois, l'office a choisi de s'affranchir de l'application du SLS au motif que son patrimoine, qui est entièrement situé en zone C¹⁷, ne permettait pas de dégager un montant de surloyer suffisamment significatif. Pour motiver sa décision sur le plan juridique, l'office invoque la convention d'utilité sociale (CUS) conclue avec le préfet le 30 juin 2011, qui précise que « *faute de demandeurs, [...] il paraît inopportun d'appliquer un surloyer [...]* » et qui indique, en conclusion : « *Dans ces conditions, nous souhaitons déroger à l'ensemble du dispositif de surloyer pour tous nos logements situés en zone C* ».

Cependant, si l'article L. 441-12 du CCH permet à la CUS de déroger au dispositif de droit commun du SLS en modulant le barème de calcul (seuil de déclenchement, montant du SLS de référence, valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources, etc.), le barème dérogatoire ne peut conduire à une exemption totale de l'application du SLS. En effet, seul le programme local de l'habitat (PLH) peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas (cf. article L. 441-3-1 du CCH) et la Cus ne saurait y déroger. Au cas d'espèce, la communauté de

¹⁷ Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local. Le zonage C correspond à un marché détendu.

communes Haut Jura Saint-Claude ne s'étant pas dotée d'un tel outil, l'office n'était pas autorisé à s'affranchir de l'application du SLS.¹⁸ L'office doit donc mettre fin à cette irrégularité et définir un barème tant qu'un PLH ne l'autorise pas à déroger totalement au SLS.

En réponse à cette observation provisoire, l'office confirme qu'il justifie sa décision par une mention figurant dans la convention d'utilité sociale qu'il interprète comme un droit général d'exemption. Nonobstant le fait que la mention figurant dans la CUS ne peut être interprétée comme une exemption générale à l'application du SLS, l'Agence rappelle que ni l'organisme, ni la CUS ne peuvent déroger à l'application du SLS en l'absence de dispositions spécifiques prévues par le PLH. En droit, les arguments de l'office ne sont donc pas recevables en l'absence de PLH prévoyant des dispositions spécifiques en la matière. L'Agence réitère donc sa demande à l'office de mettre en place le SLS sans délai.

3.2.3 Charges locatives

En 2015, les provisions pour charges de certains groupes ont été nettement sous-évaluées. En effet, la régularisation des charges locatives 2015, intervenue dès le mois de janvier 2016, a montré un excédent de provision de 4 % qui apparaît correct au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux. Néanmoins, si l'écart global entre les provisions et les dépenses réelles est contenu, il masque d'importantes disparités suivant les groupes. Ainsi, des insuffisances de provision de charges, variant de 11 % à 41 %, ont été relevées sur 11 groupes (178 logements), ce qui a entraîné, pour les intéressés, le versement, au titre de la régularisation, de sommes comprises entre 100 € et 300 €.

En réponse aux observations provisoires, l'office explique cet excédent de provision par un changement de fournisseur de gaz naturel pour le chauffage en cours d'année, qui a entraîné une modification de la périodicité de facturation. Il ajoute par ailleurs que les prestations de nettoyage des parties communes ont été insuffisamment provisionnées. Néanmoins, l'office s'engage à exercer un contrôle approfondi des charges locatives afin de limiter les régularisations excessives demandées aux locataires. L'Agence prend acte de cet engagement et invite l'office à mettre en place un observatoire des charges afin de conduire une analyse systématique des montants unitaires par groupe pour chaque poste et d'ajuster au mieux les provisions.

Les charges d'exploitation relatives au chauffage collectif (qui concerne 1 488 logements, soit 87 % du parc) apparaissent relativement modérées en comparaison des ratios médians issus de l'observatoire national des charges locatives (USH 2013). Ces ratios s'établissent respectivement en zone climatique H1¹⁹, à 9,82 € an/m² SH et 644 € par logement, contre respectivement 7,85 € et 551 € pour l'office de Saint-Claude. Les coûts les plus élevés, légèrement supérieurs à 13 €/an/m²SH, ont été relevés sur deux groupes représentant respectivement 52 logements (« Miroir 2^{ème} tranche ») et 10 logements (« Le St Hubert »).

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office est majoritairement situé en QPV où se concentre une vacance structurelle très élevée. Le parc se caractérise par son ancienneté (38 ans) due à un renouvellement insuffisant, ainsi que par d'importantes déqualifications patrimoniales. Seule une restructuration en profondeur assortie de

¹⁸ A titre subsidiaire, l'interprétation de l'office selon laquelle le souhait formulé par les parties dans la Cus (« nous souhaitons déroger ») a valeur d'engagement contractuel est pour le moins discutable : en effet, si l'expression d'un souhait partagé par les parties traduit un diagnostic commun, elle n'emporte ni ne présume automatiquement leur engagement contractuel, a fortiori si celui-ci intervient en méconnaissance des lois et règlements en vigueur, ce qui est le cas en l'espèce.

¹⁹ La France comprend 3 zones climatiques déterminées en fonction des températures en période hivernale (H1, H2 et H3).

démolitions ciblées mais néanmoins significatives, permettrait de restaurer son attractivité et de lutter efficacement contre la vacance.

Si les loyers apparaissent d'un niveau contenu, plusieurs dysfonctionnements ont été relevés dans l'exploitation du patrimoine : les charges récupérables de certains groupes ont été sous-évaluées et le suivi des logements-foyers est insuffisant. En outre, l'office a décidé de s'exempter du SLS alors que celui-ci ne pouvait faire l'objet que d'adaptations.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes occupation du parc social (OPS) réalisées en 2012 et 2014 (dont les taux de réponses sont de 83 % et 81 %) sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant :

En %	Ressources < 20 %* plafond	Ressources < 60 %* plafond	Ressources > 100 %* plafond	Familles monoparentales	Bénéficiaires d'APL et AL
Enquête OPH OPS 2014	20,0 %	63,8 %	6,2 %	13,0 %	55,5 %
Enquête OPH OPS 2012	20,1 %	65,8 %	7,0 %	11,1 %	57,6 %
Moyenne Jura 2012	19,6 %	64,1 %	8,1 %	19,4 %	49,6 %
Moyenne Région 2012	23,7 %	64,9 %	8,4 %	18,7 %	44,7 %

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

Ces enquêtes montrent que les locataires de l'office présentent un profil social qui diffère peu de celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du Jura ou de la région Franche-Comté. L'office présente toutefois la particularité de loger moins de familles monoparentales mais davantage de bénéficiaires d'une aide au logement (+ 6 points) que la moyenne des bailleurs sociaux du Jura. L'analyse statistique des emménagés récents met en évidence une précarité croissante puisque près de 26 % d'entre eux disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds et plus de 60 % bénéficient d'une aide au logement.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'office utilise, depuis mars 2011, le système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) qui permet de constituer un dossier unique (faculté pour les demandeurs de déposer une seule fois l'ensemble des pièces constitutives du dossier) et qui contribue à améliorer l'information du demandeur. L'interface avec le progiciel de gestion de l'office permet une gestion automatique des radiations dès qu'une attribution est prononcée.

Le nombre de demandes est relativement stable sur la période : il fluctue aux alentours de 250 par an. La part des mutations internes représente environ le tiers de ces demandes.

L'analyse des demandes enregistrées en 2015 met en évidence une précarisation croissante des candidats. Les 2/3 d'entre eux disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond. Ils sont majoritairement en situation de précarité face à l'emploi (61 % de contrats aidés, demandeurs d'emploi et intérimaires). Près de la moitié de ces demandes émanent de personnes isolées sollicitant des logements de type I et II.

4.2.2 Politique d'occupation du parc

La CAL se réunit une fois par mois. Sa composition est conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Lors du contrôle sur place, en fin d'année 2016, l'Agence a constaté que le règlement intérieur de la CAL avait été établi par ses membres puis validé par la présidente de cette même commission le 12 juin 2013 alors qu'aux termes de l'article R. 441-9 IV du CCH, cette prérogative relève de la compétence exclusive du CA.

En outre, ce règlement intérieur indiquait, dans son article 9, que la CAL pouvait valablement délibérer si au moins deux des six membres assistent à la séance et que les décisions étaient prises à la majorité des membres présents. Sans être irrégulière, une telle disposition apparaissait insuffisamment protectrice de la transparence des débats et des décisions. L'Agence avait recommandé à l'office de s'abstenir de délibérer avec une assemblée réduite à deux personnes.

Enfin, aucun PV n'était dressé à l'issue des réunions de la CAL et aucune liste d'émargement des membres présents n'était établie. La chargée de gestion locative établissait un « compte-rendu » trop succinct et pas assez précis qui ne permettait pas de retracer la teneur des débats, ni d'apporter toutes les garanties de transparence nécessaires.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique que le CA a désormais défini les orientations applicables à l'attribution des logements et qu'il a validé, le 27 mars 2017, un nouveau règlement intérieur de la CA. Les réunions de la CAL font désormais l'objet de procès-verbaux détaillés et sont accompagnés de la liste d'émargement des membres présents.

4.2.2.1 Gestion des attributions

Pour chaque logement libéré, l'office propose de un à quatre candidats. De nombreux manquements aux dispositions réglementaires relatives aux conditions d'attribution des logements [article R. 441-1 à 12 du CCH] ont été relevées, ce qui expose l'office aux sanctions financières prévues aux articles L. 342-11 et suivants du CCH.

L'analyse des fichiers de l'ensemble des locataires rentrés dans le parc durant les années 2014 et 2015, soit 316 dossiers, a été réalisée. Sur cet échantillon, 29 dossiers se sont révélés irréguliers en sus de l'irrégularité relevée au § 2.3.2.2 relatif au logement attribué à Madame XXX et dans lequel est également domicilié le Président de l'office alors en fonction, soit 9 % des attributions. Les irrégularités suivantes ont été constatées (les dossiers cumulant des irrégularités de natures différentes sont comptés pour un seul) :

- 20 dépassements de plafonds de ressources entre 23 % et 505 % (soit au-delà de la dérogation de 20 % autorisée par la CUS) ;
- 3 cas d'entrée dans les lieux avant le passage en CAL dans un souci de réactivité mais sans qu'aucun motif d'urgence ne soit avéré pour expliquer ces situations ;
- 6 attributions hors CAL.

Conformément aux dispositions de l'article L. 342-14 du CCH, s'agissant d'irrégularités en matière d'attributions de logements, ces 29 situations peuvent entraîner une sanction pécuniaire (cf. annexe 7-1).

A titre d'illustration, l'irrégularité relative au dépassement de 505 % du plafond de ressources concerne une demande de logement en date de juin 2015, d'un candidat qui disposait déjà d'un logement familial dans la région, mais qui avait besoin d'un pied à terre à Saint-Claude afin de l'occuper quelques jours par mois dans le cadre de ses obligations professionnelles. Bien que le revenu de ce demandeur dépasse largement les plafonds de ressources (+505 %), son dossier a été présenté à la CAL du 7 juillet 2015 et accepté par les

quatre membres présents. Aucun PV permettant d'apprécier les attendus de cette décision n'a toutefois été établi. L'Agence rappelle par ailleurs qu'un logement social ne peut être attribué qu'en qualité de résidence principale, et en aucun cas comme un simple pied-à-terre.

4.2.2.2 Gestion des contingents

Les logements réservés relèvent majoritairement du contingent « Action Logement » qui représente 377 unités. Ils sont répartis dans les opérations financées par ce collecteur ou dans le reste du parc. Le contingent préfectoral s'élève à 26 logements non identifiés, dont 9 au titre du PDALPD²⁰. Aucun logement n'est réservé au titre des collectivités locales. En pratique, les réservataires sollicitent très peu l'office.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La dernière enquête triennale de satisfaction a été réalisée en avril 2014 par une société externe sur un panel de 350 locataires, soit 20 % des ménages logés.

Le taux de satisfaction globale est correct : il s'élève à 81 %, soit une hausse de 11 points par rapport à la précédente enquête de 2010. Cette amélioration se traduit notamment par une meilleure appréciation de la qualité globale des logements (77 % de satisfaits, contre 66 % en 2010) et une meilleure perception de la qualité de vie dans les quartiers (76 %, contre 56 %).

En revanche, le taux de satisfaction est beaucoup plus faible en ce qui concerne la propreté des parties communes (65 %) et des espaces extérieurs et abords d'immeubles (64 %). Le taux de satisfaction chute même à 29 % pour le traitement des réclamations alors qu'il s'élevait à 57 % trois ans auparavant, lors de la précédente enquête.

Dans la CUS, l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires est déclinée sous la forme de deux indicateurs. Le premier vise à la mise en place d'un processus opérationnel du traitement des réclamations tandis que le deuxième évalue le nombre de dossiers traités en moins de 30 jours.

Cinq ans plus tard, en fin d'année 2016, les résultats ne sont à l'évidence pas atteints. Une ébauche de procédure visant à la mise en place du processus de traitement (mode et lieu de dépôt des réclamations, accusé de réception aux locataires, suivi des réclamations et leur traitement) a été initiée, sa mise en œuvre est balbutiante, et la traçabilité des interventions est loin d'être totalement assurée.

En réponse à cette observation provisoire, l'office indique que, suite à l'intervention de l'Agence, la procédure de suivi des réclamations a été formalisée puis déployée en décembre 2016. La satisfaction des locataires, désormais mesurée chaque mois par l'office, semble d'ores et déjà évoluer à la hausse. L'Agence prend acte de l'effort déployé et invite l'office à le poursuivre et à pérenniser le processus mis en place.

Par ailleurs, l'office ne satisfait pas à ses obligations en matière de gardiennage ou de surveillance des immeubles collectifs en QPV, telles que l'exigent les articles R. 271-1 et R. 271-2 du code de la sécurité intérieure. Cette réglementation impose au bailleur, dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé dans une zone urbaine sensible²¹, de faire assurer le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion.

²⁰ Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées.

²¹ Devenue QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville) depuis la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014

Les personnes affectées à ces tâches de gardiennage ou de surveillance (concierges, gardiens ou employés d'immeubles) doivent être au nombre de 1 par tranche de cent logements, soit 6 à 7 personnes pour l'office de Saint-Claude. Or, actuellement, la présence des agents de l'office sur le terrain peut être évaluée à 3,6 ETP. Il existe donc un déficit de 3 personnes depuis la décision prise par le DG, en juin 2013, de convertir les 4 postes de gardiens logés dans le parc en emploi d'agents de régie de travaux. Au cours de la séance du 20 juin 2013, la représentante des locataires au CA a émis des réserves sur cette évolution, sans toutefois remettre en cause sa régularité.

En réponse à cette observation provisoire, l'office déclare que la « *veille du patrimoine* » est assurée par l'ensemble des personnels amenés à se déplacer ou à travailler dans le parc (agents d'entretien, chargés de secteurs, médiatrice, régie de travaux, etc.). L'office précise également que les immeubles R+10 de la ZUS sont équipés d'un système de surveillance par caméra (halls et ascenseurs). Il considère par conséquent qu'il satisfait à ses obligations de gardiennage ou de surveillance sans toutefois le démontrer au moyen de décomptes de temps de présence dont il estime le chiffrage trop complexe.

L'Agence considère que le dispositif présenté par l'office n'est pas suffisant pour répondre aux exigences de la réglementation. En effet, l'office n'emploie aucune personne spécifiquement dédiée à des tâches de gardiennage ou de surveillance alors qu'il devrait en compter au moins 6 ou 7 dans son effectif. L'Agence rappelle que le personnel affecté à des tâches de gestion ou d'exploitation ne peut être assimilé au personnel de surveillance prévu dans le code de la sécurité intérieure. Le temps éventuellement consacré par ces agents à des tâches de surveillance pourrait, tout au plus, constituer une force d'appoint auprès d'une équipe de gardiennage ou de surveillance déjà constituée.

En 2013, la décision du DG qui a conduit à la suppression des 4 derniers gardiens encore en fonction dans le parc a donc placé l'office dans une situation irrégulière. En outre, cette décision a été prise sans respecter une formalité substantielle : en effet, le conseil de concertation locative n'a été ni saisi, ni informé de ce sujet (au demeurant, cette instance ne s'est pas réunie cette année-là).

Le conseil de concertation locative ne remplit pas le rôle qui lui a été confié à sa création en 2001. En effet, si le plan de concertation locative, validé par le CA le 13 décembre 2001, a bien instauré un conseil de concertation locative (CCL) conformément aux dispositions de la loi SRU,²² ce conseil ne s'est réuni qu'à trois reprises au cours des cinq dernières années alors que la loi impose qu'il se tienne au moins une fois par an (article 193 de la loi SRU).

En réponse aux observations provisoires, l'office ne conteste pas cette irrégularité, mais affirme que la petite taille de l'organisme, conjuguée à la présence de locataires administrateurs issus de différents quartiers de la ville, permet néanmoins une bonne représentation des locataires au CA. L'Agence demande à l'office d'appliquer la réglementation qui ne prévoit pas de dérogation pour les organismes de petite taille.

Seuls les ordres du jour de ces 3 conseils de concertation ont pu être présentés. Aucun document permettant de connaître la liste des personnes convoquées ou présentes lors des séances, ni aucun compte-rendu de nature à retracer la teneur des débats n'a pu être produit. De plus, le plan de concertation locative n'a jamais fait l'objet, depuis sa création, d'un bilan annuel validé par le CCL et présenté au CA, comme le prévoit pourtant l'article 6 de son règlement.

L'ensemble de ces dysfonctionnements témoigne à la fois de l'insuffisante implication des partenaires de la concertation du CA et de la direction générale.

²² Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

4.4 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 L'accompagnement social des locataires

La procédure mise en place par l'office vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé. A cet effet, un suivi systématique du paiement des loyers a été établi en liaison avec le comptable public afin de détecter très rapidement les incidents de paiement. Le premier retard de paiement occasionne aussitôt une relance téléphonique, suivie d'un courrier et d'une visite à domicile. Cette phase précontentieuse relève de la responsabilité de la médiatrice de l'office, qui intervient en liaison avec la « Mission Locale Habitat » qui réunit, tous les deux mois, les principaux partenaires sociaux du département. L'office prête une attention particulière aux incidents de paiement touchant les nouveaux entrants.

La phase contentieuse est assurée par deux agents relevant du pôle « contentieux et juridique », en charge notamment de la mise en place des plans d'apurement.

4.4.2 Suivi des créances locatives impayées

En dépit d'un contexte économique dégradé conduisant à une vulnérabilité croissante des locataires, l'office est parvenu à contenir le volume de ses créances locatives impayées en organisant un suivi régulier des locataires défaillants.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés	7 654	7 780	7 860	7 712	7 771
Créances locataires (c/411)	318	344	388	319	321
+ Créances douteuses (c/416) - recouvrements sur ANV	558	448	407	509	465
+ Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	67	108	88	54	129
= Total des créances locataires	942	901	883	882	915
Impayés / quittance OPH de Saint-Claude	12,3 %	11,6 %	11,2 %	11,4 %	11,8 %
Impayés / quittance médiane	13,0 %	13,3 %	13,7 %	13,8 %	nc

Au 31 décembre 2015, le stock d'impayés rapporté au quittance (terme échu de décembre inclus) s'élève à 11,8 % du quittance annuel. Il est inférieur de 2 points à la médiane des offices de province (13,8 %).

Ce constat doit toutefois être nuancé. En effet, bien que ces taux apparaissent contenus, on constate une augmentation importante des créances locatives impayées²³ qui, après avoir connu un point bas en 2013, affichent une remontée significative depuis lors (+20 % entre 2013 et 2015). En particulier, les admissions en non-valeur affichent un volume important en 2015, à 129 k€ contre 54 k€ l'année précédente.

Le nombre de dossiers de locataires présents en situation d'impayé s'élève à 205 en 2015, contre 223 en 2014, la dette la plus importante étant de 8,4 k€. En 2015, 130 locataires bénéficient d'un plan d'apurement de leur dette et 6 d'une aide du FSL²⁴. Le nombre de jugements d'expulsion est en augmentation (22 en 2015, contre 18 en 2014), de même que les expulsions réalisées qui sont au nombre de 9, contre 4 l'année précédente.

Le montant total des impayés en stock sur locataires partis s'élève à 326 k€ au 31 décembre 2015, dont 64 k€ sur locataires partis au cours de l'exercice (49 ménages).

²³ Locataires avec des créances douteuses (compte 416) + pertes sur créances irrécouvrables (compte 654) – recouvrements sur créances admises en non-valeur (compte 771).

²⁴ Fonds de Solidarité Logement

4.5 CONCLUSION

La politique d'attribution de l'office est défaillante et l'expose à d'importantes sanctions. La direction doit impérativement engager un travail de fond pour structurer le processus d'attribution et garantir le respect de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui lui sont opposables.

La qualité du service rendu est globalement correcte et le suivi du traitement des réclamations s'est très récemment amélioré. L'office doit s'impliquer davantage dans la concertation locative et renforcer la surveillance ou le gardiennage de son parc.

Les carences et irrégularités constatées dans le domaine de la gestion locative, tant en termes de politique d'attribution que de qualité du service rendu au locataire, mettent en évidence les difficultés rencontrées par l'office à assurer pleinement son rôle de bailleur social.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de l'office est déclinée à la fois dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé en mars 2011, et dans la convention d'utilité sociale (CUS), signée le 30 juin 2011 pour une durée de 6 ans renouvelable.

Cette CUS comporte des engagements chiffrés traduits par 26 indicateurs de performance couvrant l'ensemble des missions sociales de l'organisme, dont en particulier la dynamique patrimoniale, la gestion sociale, la qualité du service rendu aux locataires et la performance financière de la gestion. Ce document appelle les deux observations suivantes :

- en matière d'offre nouvelle, la CUS prévoit la mise en service de près de 148 logements sur six ans. Compte tenu de la détente du marché local et du taux de vacance extrêmement élevé, il aurait été plus prudent de conditionner leur réalisation à la mise en œuvre du programme de démolition prévu au PSP ;
- la CUS fait état de 193 logements à traiter en matière de rénovation thermique. Ce nombre paraît faible tant au regard de l'ancienneté que de l'état du parc. Ainsi, si l'on considère le parc de logements construits avant 1974²⁵ et non encore réhabilité, ce sont 815 logements qu'il conviendrait de traiter. Or, la CUS prévoit de traiter en six ans, seulement le quart des besoins. A ce rythme, l'ensemble du parc sera réhabilité au mieux dans 25 ans.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2011-2015, le parc de l'office s'est globalement accru de 73 logements²⁶. L'objectif visé par la CUS (112 logements) n'a donc été réalisé qu'aux deux tiers.

²⁵ Suite au premier choc pétrolier de 1973, la France a adopté, dès 1974, une première réglementation thermique (RT) afin de réduire la facture énergétique.

²⁶ Mise en service de 74 logements décomposés en 23 PLUS, 27 PLAİ, 24 non conventionnés, et transformation d'usage (-1 logement).

Le tableau ci-après présente une vision synthétique de l'évolution du parc de l'office de Saint-Claude durant la période 2011-2015 :

Année	Parc 1 ^{er} janvier	Construction neuve	VEFA	Acquisition	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31/12	Évolution annuelle
2011	1 635	10	0	0	14	0	0	0	1 659	+1,47%
2012	1 659	0	0	1	0	0	0	0	1 660	+0,06%
2013	1 660	0	0	8	0	0	+3	0	1 671	+0,66%
2014	1 671	0	10	15	3	0	-1	0	1 698	+1,61%
2015	1 698	0	0	0	10	0	0	0	1 708	+0,59%
Total		10	10	24	27	0	2	0		

Cet accroissement de l'offre a été essentiellement réalisée par acquisition, l'office n'ayant construit sur la période qu'une seule opération de 10 logements collectifs (5 PLUS et 5 PLAI) en 2011. Pour 2017, l'office pense mettre en service 33 nouveaux logements (estimation au 31 janvier).

5.2.2 Démolition

La dernière opération de démolition réalisée par l'office remonte à 2003 (64 logements de « La Patience »).

Le PSP, actualisé en mars 2011, prévoit la démolition de 217 logements, dont la tour « T7 » de 46 logements aux « Avignonnetts » dès 2012 et, ultérieurement, la barre de 171 logements à la « Cité Chabot ». Le coût de ces démolitions est évalué à 1,6 M€ (soit 7 500 € par logement) dont 1,0 M€ financés sur fonds propres.

En décembre 2016, aucune de ces deux démolitions n'est intervenue bien que la tour « T7 » (46 logements) soit vide depuis janvier 2013 et que la barre de la « Cité Chabot » (171 logements) soit vidée à 70 %. De plus, suite à l'accroissement inattendu de la vacance, l'office a été également contraint d'évacuer la tour « T3 » (47 logements) qui est vide depuis janvier 2014. Cette situation est figée depuis lors, en l'absence de décision de l'office qui compte sur une aide financière externe pour mener à bien ces démolitions. Le besoin de démolition est estimé, au 31 janvier 2017, entre 310 et 350 logements (portant sur la tour T7, la barre de la Cité Chabot, la tour 3 et un groupe situé au 12 rue Franche Comté).

5.2.3 Réhabilitation

Le PSP évalue les besoins en réhabilitation à 470 k€ par an sur la période 2011-2015. L'office a en grande partie rempli ses objectifs avec une dépense annuelle moyenne de 362 k€, dont 35 % de fonds propres.

En matière de réhabilitation thermique, l'office s'est engagé, dans le cadre de la CUS, à traiter 193 logements afin de réduire significativement leur consommation énergétique. Fin 2016, seulement 55 logements ont été traités. Ce chiffre, très insuffisant tant au regard des objectifs que de l'état du parc, ne devrait pas évoluer d'ici le terme de la CUS en juin 2017. En effet, l'office de Saint-Claude apparaît financièrement dans l'incapacité de conduire la politique de réhabilitation thermique que l'état de son parc impose et qu'il s'est lui-même fixée (cf. § 6.2).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Organisation et compétences

L'office n'a plus produit d'opération de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe depuis mai 2011. Les mises en service récentes proviennent exclusivement de l'acquisition de logements, soit en VEFA

(10 unités sur la période 2011-2015), soit dans le cadre de la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration (27 logements). Cette activité réduite n'a pas permis de maintenir toutes les compétences nécessaires à la conduite de la maîtrise d'ouvrage qui ne repose désormais que sur une seule personne dans l'office, à savoir son DG, M. Arroyo.

Jusqu'en août 2015, l'office bénéficiait, en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage, des services de Cap Habitat²⁷. Depuis la dissolution de cette société, l'office s'est rapproché de la SEMCODA avec laquelle il a conclu, le 15 septembre 2015, une convention de conduite d'opération s'inscrivant dans le cadre des dispositions de la « loi MOP²⁸ ».

5.3.2 Engagement et suivi des opérations

Dans un contexte très déprimé, l'office se concentre sur les quelques sollicitations spontanées émanant de communes rurales à la périphérie de Saint-Claude qui souhaitent accroître ou diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité classique en fonction de leur localisation et de l'équilibre de marché entre la demande et l'offre existante. Les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière. Le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier.

5.3.3 Analyse d'opérations

Deux opérations de construction ont été plus particulièrement analysées, à savoir l'opération « La Fauverge » (10 logements collectifs) à Lavans-les-Saint-Claude, mise en service en février 2011, et l'opération « Résidence du Longviry » (10 logements individuels acquis en VEFA) à Viry, mise en service en septembre 2014.

Le prix de revient définitif de l'opération « La Fauverge » apparaît légèrement supérieur à l'estimation prévisionnelle (+ 7%), suite à des prestations complémentaires visant à améliorer la qualité d'usage. Ce prix reste néanmoins correct (1 508 €/m²SH) pour un bâtiment de deux niveaux, sans ascenseur, avec garages en RDC disposant de la certification Qualitel, d'un classement HPE 3* et de la validation HQE (haute qualité environnementale).

L'opération de Viry vise à proposer une offre de logement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Le prix de revient final de cette opération, constituée majoritairement logements de type II, est correct. Il s'élève en effet à 82 350 € par logement, soit 1 531 €/m²SH. Le poste chauffage a fait l'objet d'un soin tout particulier, chaque logement étant équipé d'un poêle à granules en plus d'un chauffage électrique intégré de dernière génération.

La visite de patrimoine a permis de constater que ces deux opérations sont bien intégrées dans leur environnement, notamment du point de vue architectural.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les interventions réalisées au titre de l'entretien courant et du gros entretien ne font pas l'objet d'une programmation pluriannuelle. L'entretien courant est réalisé en fonction des besoins du moment par des

²⁷ Cap Habitat est une société anonyme de coordination (SAC HLM), créée le 20 février 2009 à l'initiative de l'OPH de Saint-Claude et de l'ex SAHLM Le Foyer Jurassien pour mutualiser et renforcer leurs capacités techniques (assistance à maîtrise d'ouvrage). Cette société a été dissoute puis radiée des registres le 4 août 2015.

²⁸ Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

entreprises spécialisées au moyen de contrats multi-services et de marchés à bons de commandes. L'effort de maintenance constaté en 2015 s'élève à 479 € par logement. Il est inférieur de près de 20 % au ratio habituellement constaté (médiane des offices : 575 €). Si, à en juger par les visites de patrimoine et les bonnes appréciations sur la qualité des logements exprimées par les occupants lors des enquêtes de satisfaction, le parc est correctement entretenu, à ce jour la modicité de l'effort de maintenance, si elle devait se prolonger, ferait peser des risques sur l'état du parc.

La régie de travaux, qui avait quasiment disparu en 2010, a été reconstituée au cours des années 2013-2015. Elle est composée de cinq agents suite à la transformation de cinq postes de gardiens en ouvriers de régie. Cependant, cette décision ne semble pas proportionnée aux besoins de l'office ni efficiente économiquement. En effet, depuis le premier semestre 2016, la régie de travaux n'intervient plus directement pour le compte des occupants, le recours aux contrats multi-services étant désormais généralisé. Les interventions de la régie se concentrent donc principalement sur la remise en état des parties communes (peinture des halls d'entrée, électricité des communs, etc.).

La productivité physique et monétaire de cette régie ne peut être appréciée en l'absence de comptabilité analytique. Les fournitures consommées par la régie sont reversées dans les charges locatives générales et le temps de travail des agents n'est, quant à lui, pas imputé par opération, ni isolé des autres charges de personnel. De surcroît, le suivi informatisé des bons de travaux et des délais de réalisation est largement insuffisant.

Les tâches confiées à la régie et leurs conditions de réalisation ne présentant aucune spécificité particulière, elles pourraient être aisément confiées à des entreprises du secteur concurrentiel. Dans ces conditions, l'opportunité de convertir les postes de gardiens en ouvriers de régie est loin d'être démontrée.

En réponse à cette observation provisoire, l'office soutient que l'existence de la régie lui permet de « *veiller sur tout le parc immobilier* » et d'éviter « *le recours systématique aux entreprises* ». Il indique notamment avoir récemment établi une procédure de traitement des ordres de service et arrêté un délai de réalisation des chantiers. Après analyse des éléments transmis, l'Agence constate que la procédure initiée par l'office consiste en une page de consignes à caractère général et que les délais évoqués par l'office ne portent que l'intervention des peintres à l'intérieur des logements ce qui, comme le reconnaît lui-même l'office dans sa réponse, devient l'exception. Les éléments transmis ne constituent donc tout au plus qu'une amorce de suivi de l'activité des agents, mais ne permettent en aucun cas d'appréhender l'efficacité économique de la régie et ne répondent pas aux pratiques de bonne gestion recommandées par l'Agence.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Depuis le 1^{er} juillet 2007, tout bailleur a l'obligation de fournir un DPE lors de la signature du contrat locatif ou de son renouvellement. Or, l'office ne respecte pas ses obligations en matière de diagnostics de performance énergétique [article L. 134-3 du CCH]. En effet, seuls 79 logements (représentant 5 % du parc) disposent de DPE, dont 55 suite à la réalisation de travaux de réhabilitation thermique et 24 suite à leur acquisition et amélioration.

Pourtant, en 2011, alors qu'aucun diagnostic n'avait encore été effectué, l'office s'était engagé, dans le cadre de la CUS, à faire réaliser 30 % de ces diagnostics dans les 18 premiers mois suivant l'entrée en vigueur de ladite convention (1^{er} juillet 2011). De fait, en décembre 2016, ce processus n'est toujours pas amorcé.

Sur les 79 DPE réalisés, 64 l'ont été par un prestataire qui bénéficie bien d'un agrément par un organisme accrédité, mais pour la seule spécialité « amiante ». Ces diagnostics ont donc été irrégulièrement réalisés

par un diagnostiqueur non certifié [article L. 271-6 et R. 271-1 du CCH]. L'office doit faire preuve de davantage de vigilance et corriger rapidement cette situation.

En réponse aux observations provisoires, l'office impute la responsabilité du retard à la société Cap Habitat qui a été dissoute en août 2015, et précise que les DPE seront réalisés dès que l'office aura été absorbé par la SEMCODA. L'Agence rappelle que l'externalisation de cette prestation ne saurait en aucun cas dégager l'office de sa responsabilité. Elle lui demande donc de prendre sans délai les dispositions nécessaires pour se conformer à la réglementation.

5.4.2.2 Dossier technique amiante (DTA)

Le Dossier Technique Amiante (DTA) concernant les diagnostics relatifs aux parties communes des immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ont été achevés en décembre 2005, soit peu avant la date butoir du 31 décembre 2005.

En revanche, l'état d'avancement des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) est très insuffisant (décret n°2011-629 du 3 juin 2011). En effet, depuis le 1^{er} janvier 2013, les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997 sont invités à constituer un « Dossier Amiante – Parties privatives » (DAPP). L'office a réalisé ses premiers repérages amiante dans les logements dans le courant de l'année 2014 et, en décembre 2016, seulement 183 logements avaient été diagnostiqués.

En réponse à cette observation provisoire, l'office s'engage à réaliser ces diagnostics une fois que l'absorption par la SEMCODA sera effective. L'Agence demande à l'office de prendre sans délai les dispositions nécessaires pour se conformer à la réglementation.

5.4.2.3 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF)

La fourniture et la pose des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sur l'ensemble du parc ont été confiées à une entreprise, en août 2014. Ce travail, qui devait se terminer le 1^{er} mars 2015, c'est-à-dire une semaine avant l'échéance du 8 mars 2015, s'est finalement achevé en août 2016. Depuis le 1^{er} septembre 2016, le même prestataire est chargé, au titre de son contrat multi-services, de vérifier à chaque entrée de locataire, que le DAAF est bien présent.

5.4.2.4 Ascenseurs

Les interventions relatives au dernier contrôle technique quinquennal (CTQ), portant sur les 43 ascenseurs en service au sein de l'office, se sont échelonnées entre décembre 2013 et janvier 2014. La maintenance du parc d'ascenseurs et sa mise en conformité suivant les échéances réglementaires prévues aux articles R. 125-1 et suivants du CCH, sont assurées par une société, dans le cadre d'un marché signé le 30 juin 2014 pour une durée de 58 mois.

5.4.2.5 Chaudières individuelles à gaz

La maintenance des 108 chaudières individuelles à gaz fait actuellement l'objet d'un contrat avec une entreprise spécialisée. Ce contrat, renouvelé en 2016 pour une durée de 5 ans, prévoit notamment un délai d'intervention inférieur à 6h00 sur simple appel téléphonique ou courriel du locataire.

En 2015 et 2016, un nombre trop important de chaudières individuelles à gaz a échappé au contrôle annuel obligatoire prévu par le décret n°2009-649 du 9 juin 2009. En effet, l'analyse des bilans des visites d'entretien annuel des chaudières individuelles à gaz sur les années 2015 et 2016 a montré que plus de 20 % des logements concernés ont échappé au contrôle obligatoire. Parmi ces logements, 11 d'entre eux (soit 10 %

des logements équipés de chaudière individuelle à gaz) n'ont pas été contrôlés durant deux années consécutives.

Informé de cette situation lors du contrôle, l'office s'est attaché à corriger rapidement cette irrégularité. Début 2017, 100 % des chaudières individuelles ont ainsi fait l'objet de la visite d'entretien obligatoire. L'Agence invite l'office à réitérer cet exercice chaque année comme l'exige la réglementation et rappelle qu'en cas d'accident imputable à un défaut d'entretien, l'office et ses dirigeants sont susceptibles de voir leur responsabilité engagée.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'office n'a pas respecté ses engagements en matière de politique de vente de patrimoine [CUS conclue avec l'Etat le 30 juin 2011]. Pour favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, l'office s'était engagé à mettre en vente, avant le 31 décembre 2015, 24 logements provenant de groupes clairement identifiés. Cependant, en dépit des déclarations d'intention affichées dans la CUS, aucune politique de vente active n'a été mise en place par l'office depuis 5 ans.

En décembre 2016, la commercialisation des logements n'a toujours pas été lancée. Le CA, qui délibère chaque année en matière de politique de vente, précise invariablement depuis 2011, que les logements seront mis en vente après « *réhabilitation, mise en place d'une copropriété et formation du personnel pour cette action* ». En 2015, à l'occasion d'une évaluation de la CUS, le DG a justifié le report de cette commercialisation par la faiblesse des moyens financiers dont disposent les acquéreurs potentiels.

En réponse à cette observation provisoire, l'office indique que « *les biens qui pourraient être proposés à la vente ne [lui] paraissent pas assez attractifs* ». L'Agence relève que l'office a de facto renoncé à vendre ses logements alors qu'il s'y était engagé vis-à-vis de l'Etat dans la CUS conclue en 2011.

5.6 CONCLUSION

La politique patrimoniale de l'office souffre d'un manque de moyens techniques et financiers. Aucun des principaux objectifs fixés par le PSP ou la CUS n'est atteint. L'office n'étant plus en capacité de porter financièrement ses projets, un retard important a été pris en matière de production d'offre nouvelle. En particulier, les démolitions prévues n'ont pas été réalisées et les réhabilitations nécessaires n'ont été que partiellement conduites. Même un projet susceptible de générer de la trésorerie, comme la vente de patrimoine à l'unité, n'a pas été entrepris.

L'office ne dispose plus des compétences nécessaires à la maîtrise d'ouvrage qui ne repose plus que sur le seul DG. Par ailleurs, l'efficacité de la régie de travaux, récemment reconstituée, n'est pas démontrée alors qu'elle a été consolidée aux dépens d'emplois de gardiens qui font aujourd'hui défaut. Certaines obligations réglementaires, telles que l'établissement des DPE et des DAPP, ne sont pas respectées.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office applique les règles de la comptabilité publique. Il relève du centre des finances publiques de Saint-Claude. Les relations entre le comptable public et l'ordonnateur ont été formalisées par une charte de partenariat signée le 20 mars 1996 qui n'a pas été renouvelée depuis lors. Néanmoins, les relations

entretenues entre les deux partenaires sont de qualité.

Au sein de l'office, le bureau en charge de la comptabilité est composé de trois personnes, deux agents comptables et la responsable qui assure également la gestion des ressources humaines.

Le GIE « A.C.G. Synergies »²⁹, dont l'office est membre, met à sa disposition un logiciel, en assure la maintenance et offre des prestations d'assistance, de développement et de formation spécifiques, pour un coût annuel qui s'est élevé à 121 k€ en 2015.

Il n'existe pas de documents formalisés décrivant les procédures et l'organisation comptable au sein de l'office [article 410-2 du PCG].

Une documentation décrivant les procédures et l'organisation comptables doit être établie en vue de permettre la compréhension et le contrôle du système de traitement ; cette documentation doit être conservée aussi longtemps qu'est exigée la présentation des documents comptables auxquels elle se rapporte.

En réponse à cette observation provisoire, l'office s'engage à se mettre en conformité après la reprise de l'office par la SEMCODA. L'Agence attire l'attention de l'office sur les risques induits par ce défaut de formalisation des procédures alors que la responsable administrative et financière a quitté ses fonctions en fin d'année 2016. La formalisation de ces documents doit donc être entamée sans délai.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 La formation des résultats

6.2.1.1 La formation du chiffre d'affaires

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires total	5 916	5 932	5 916	5 950	5 886
dont produits locatifs	5 844	5 861	5 847	5 882	5 818
dont prestations de service	28	24	26	27	29
dont produits des activités annexes	43	47	44	41	39
Taux d'évolution du chiffre d'affaires		0,3 %	-0,2 %	0,6 %	-1,1 %

Le chiffre d'affaires de l'office, constitué à 98,8 % du produit des loyers, stagne voire s'infléchit en fin de période sous l'effet de l'augmentation des pertes financières liées à la vacance. Il connaît en effet une baisse de 0,4 % en cinq ans malgré l'augmentation du nombre de logements gérés (+3,2 %). Le produit des activités annexes (0,7 % du chiffre d'affaires) et des prestations de service (0,5 %) est marginal et stable sur la période.

En 2015, le total des loyers non facturés (hors vacance technique) s'élève à 0,88 M€ et représente 13 % des loyers théoriques³⁰. Le défaut de récupération des charges lié à la vacance représente 0,25 M€, soit 11 % des charges récupérables. Sur la période étudiée, le taux de récupération des charges s'établit à 83,3 % pour une médiane qui s'élève à 96,1 %.

²⁹ L'objet de ce groupement est de répondre aux besoins spécifiques du monde HLM en matière d'informatique. L'office a ainsi opté pour l'« infogérance » qui lui permet de bénéficier de l'hébergement d'applications, de bases de données sécurisées et d'une prestation de téléassistance. L'office est membre de ce GIE depuis sa création en juin 1971.

³⁰ Loyers quittancés + loyers des logements vacants, hors vacance technique

Avec 2 825 € par logement géré (occupé ou vacant), le niveau général des loyers quittancés (hors résidences sociales) est très largement inférieur (-22,8 %) à la médiane des offices de province (3 659 € en 2014) mais la faiblesse de ce ratio est très largement imputable à l'importance de la vacance.

Le produit des prestations de service, qui s'élève en moyenne à 27 k€ annuels sur cinq ans, est exclusivement issu des produits de location de toiture pour l'installation des antennes des opérateurs de téléphonie mobile. Le produit des activités annexes est essentiellement constitué des loyers de locaux loués à des associations. Il représente un produit annuel moyen de 43 k€.

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation HLM

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge brute sur locatif	3 496	3 088	3 095	3 541	3 414
+ Productions diverses	71	71	69	67	68
= Marge brute totale (HLM)	3 567	3 158	3 165	3 608	3 481
En % du produit total (70, hors 703, +72 +/- variation de stocks)	60,3 %	53,2 %	53,5 %	60,7 %	59,1 %
- Frais de fonctionnement	3 576	3 769	3 220	3 483	3 740
<i>Dont Entretien courant</i>	379	196	191	263	265
<i>Dont Gros Entretien</i>	136	474	374	382	470
<i>Dont Masse salariale</i>	872	835	893	822	851
<i>Dont Autres impôts et taxes (y c. TFPB)</i>	1 159	1 182	1 199	1 218	1 219
<i>Dont Autres charges nettes</i>	1 030	1 082	563	797	935
= Excédent brut d'exploitation (HLM)	- 9	- 611	- 56	125	- 259
En % du produit total (70, hors 703, +72 +/- variation de stocks)	- 0,2 %	- 10,3 %	- 0,9 %	2,1 %	- 4,4 %

A l'exception de 2014 où les charges de l'office affichent une baisse notable, l'excédent brut d'exploitation (EBE) est négatif sur toute la période. En 2015, il atteint -4,4 % du produit total.

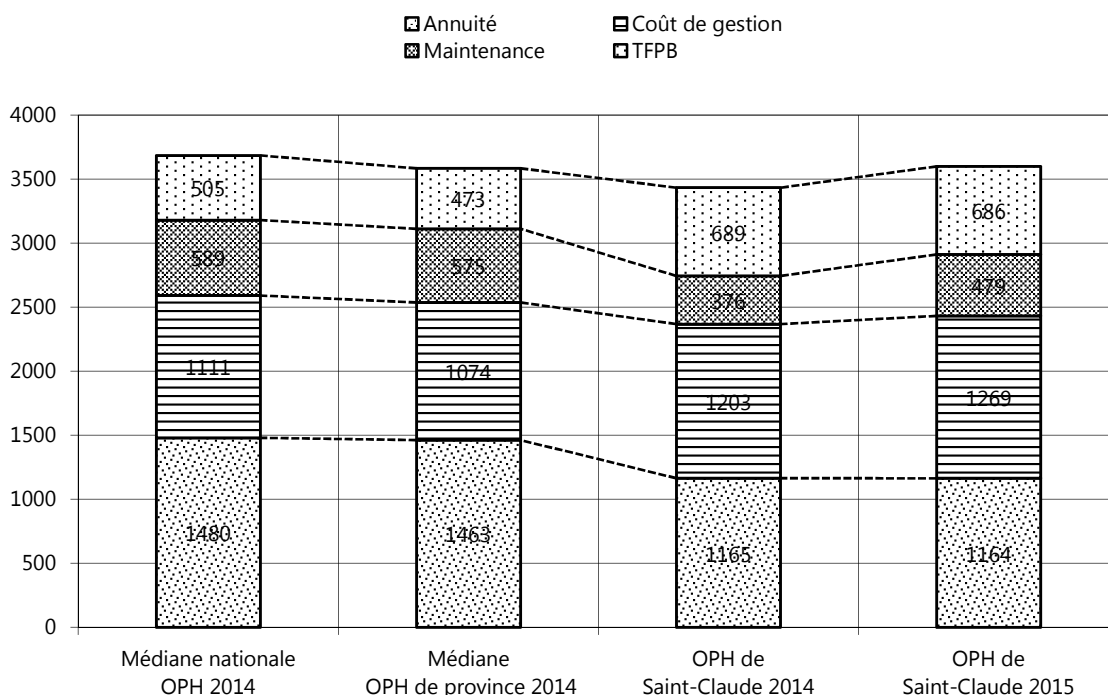
La marge brute

La marge brute totale dégagée annuellement par l'office est chroniquement insuffisante pour couvrir ses frais de fonctionnement. Seul l'exercice 2014 est légèrement excédentaire grâce la conjugaison d'un produit des loyers un peu plus élevé et de charges en retrait.

Compte tenu de la mono-activité de l'office, la marge brute locative³¹ représente en moyenne 98 % de la marge brute totale. Les productions diverses (prestations de service et activités annexes) représentent en moyenne seulement 2 % de la marge brute totale.

³¹ La marge brute locative résulte de la différence entre les produits locatifs majorés des subventions d'exploitation et de la quote-part des subventions d'investissement virées au compte de résultat d'une part, et les charges calculées relatives à l'amortissement des immobilisations locatives et les frais financiers liés aux emprunts d'autre part.

La structure du coût moyen par logement



En 2015, le coût de gestion représente 35,3 % des charges totales supportées par l'office (remboursement du capital de la dette inclus), le solde étant constitué de l'annuité (32,4 %), des frais de maintenance (13,3 %) et de la TFPB (19,0 %).

Les coûts de gestion hors entretien

Coûts de gestion NR hors entretien	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion hors entretien en k€	2 332	2 514	1 964	2 042	2 168
Coût de gestion hors entretien / logement géré	1 406	1 514	1 175	1 203	1 269
Médiane OPH de province	1 030	1 031	1 026	1 074	nc
Coût de gestion / loyers	39,9 %	42,9 %	33,6 %	34,7 %	37,3 %
Médiane OPH de province	27,3 %	26,8 %	25,9 %	26,8 %	nc

Les coûts de gestion de l'office (hors TFPB) sont très élevés sur l'ensemble de la période considérée. Ils représentent 37,3 % des loyers en 2015 alors que la médiane s'établit à 26,8 %. Ils ont atteint un point haut en 2012 à 42,9 % des loyers en raison notamment de l'importance du prélèvement sur le potentiel financier auquel l'office a été soumis (395 k€ en 2011 ; 394 k€ en 2012).

Sur les deux derniers exercices, les coûts de gestion sont affectés notamment par l'augmentation des achats non stockés de matières et de fournitures (111 k€ en 2015, contre 63 k€ en moyenne sur 2011-2014), la hausse des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (127 k€ en 2011 et 125 k€ en 2015, contre 94 k€ en moyenne sur 2011-2013) ainsi que par le recours croissant à du personnel intérimaire (254 k€ en 2015, contre 66 k€ en moyenne sur 2011-2014).

Frais généraux³² NR	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux en k€	1 276	1 413	920	1 014	936
<i>Dont achats non stockés de matières et de fournitures</i>	68	55	58	71	111
<i>Dont primes d'assurances</i>	61	66	71	79	84
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	93	87	101	127	125
<i>Dont insuffisance de récupération de charges</i>	300	465	394	358	407
Frais généraux / logement géré	769	851	550	597	548
Frais généraux / loyers	21,5 %	24,1 %	15,7 %	17,2 %	16,1 %

Les frais généraux sont élevés et représentent en moyenne 50,4 % des coûts de gestion. Ils affichent néanmoins une baisse de 27 % sur la période suite à l'arrêt, en 2013, du prélèvement sur le potentiel financier. Simultanément, certains postes augmentent sensiblement sur la période. C'est le cas notamment des achats non stockés de matières et de fournitures qui progressent de 63 %, des primes d'assurances (+38 %), de l'insuffisance de récupération de charges (+36 %), et des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+34 %).

Charges de personnel non récupérables³³	2011	2012	2013	2014	2015
Charges de personnel non récupérables en k€	892	937	904	951	1 106
<i>Dont personnels extérieurs à l'organisme</i>	21	102	11	129	255
Charges de personnel non récupérables / logement géré	538	564	541	560	648
<i>Médiane OPH de province</i>	720	739	744	760	nc
Charges de personnel non récupérables / loyers	15,3 %	16,0 %	15,5 %	16,2 %	19,0 %
<i>Médiane OPH de province</i>	18,7 %	19,0 %	18,8 %	18,8 %	nc

Les charges de personnel non récupérables s'élèvent à 1,1 M€ en 2015. Elles ont progressé de 24 % en cinq ans alors que l'effectif global de l'office est resté relativement stable (+1,5 ETP). En 2015, elles atteignent la médiane des offices de province malgré le déficit de personnel constaté (cf. § 2.3.2.2). Cette évolution défavorable est essentiellement liée au recours croissant à des personnels extérieurs à l'organisme (intérimaires), poste qui passe de 21 k€ en 2011 à 255 k€ en 2015.

L'effort de maintenance

En 2015, l'effort de maintenance s'élève à 818 k€, soit 479 € par logement, un niveau inférieur à la médiane des offices de province qui s'établit à 575 € par logement. L'effort de maintenance a quasiment doublé en cinq ans. Cette situation s'explique notamment par l'effet de la mise à niveau des logements proposés à la location et par la montée en puissance de la régie de travaux, dont l'effectif s'est fortement accru sur la période (cf. § 5.4.1).

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

L'office supporte une TFPB particulièrement élevée. Cette situation résulte de l'ancienneté du parc³⁴ associée au poids de la fiscalité locale. En 2015, la TFPB s'est élevée à 1,2 M€, obérant ainsi plus de 20 % des loyers (pour une médiane à 11,9 %), soit 686 € par logement géré (contre une médiane à 473 €).

³² Hors consommation de la régie d'entretien

³³ Les charges de personnel comprennent : les rémunérations, les charges sociales, les impôts et taxes sur rémunérations, la participation des salariés et le paiement du personnel extérieur à l'organisme (personnel intérimaire, détaché ou prêté à l'organisme).

³⁴ En application des articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, les constructions et les acquisitions-amélioration (ou acquisitions sans travaux) de logements locatifs sociaux financés au moyen des prêts aidés par l'Etat bénéficient, sous certaines conditions, d'une exonération de TFPB pendant une durée de 25 ans.

Au 31 décembre 2015, 1 603 logements y sont assujettis, résidences sociales incluses, soit 87 % du parc de l'office.

6.2.1.3 La formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (HLM)	- 9	- 611	- 56	125	- 259
- Dotations nettes aux provisions et dot aux amort non locatifs	- 93	89	- 14	- 157	- 108
= Résultat d'exploitation (HLM)	- 102	- 522	- 69	- 32	- 367
+ Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Résultat financier (hors locatif)	103	102	35	17	17
= Résultat courant	1	- 420	- 34	- 15	- 350
+ Résultat exceptionnel	- 417	- 529	- 170	- 77	- 3
- Impôts sur les bénéfices	0	- 3	0	- 9	0
= Résultat net de l'exercice	- 416	- 952	- 204	- 100	- 352
En % du produit total (70, hors 703, +72 +/- variations de stocks)	- 7,0 %	- 16,1 %	- 3,5 %	- 1,7 %	- 6,0 %

Le résultat d'exploitation est déficitaire sur l'ensemble de la période, de même que le résultat courant, en dépit des produits financiers dégagés, notamment en début de période. Le résultat net est grevé par un résultat exceptionnel fortement négatif, notamment en début de période. De fortes dotations aux provisions sont en effet intervenues en 2011 et 2012 (480 k€ de dotations aux provisions exceptionnelles sur chacun de ces exercices), en prévision des démolitions envisagées à la « cité Chabot » et aux « Avignonnets » (cf. § 5.2.2).

En l'absence de plan pluriannuel d'entretien du patrimoine (cf. § 5.4.1), l'office ne constitue pas de provision pour gros entretien.

6.2.2 La formation de l'autofinancement net

6.2.2.1 Les annuités locatives

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en k€	2 137	2 153	2 064	1 978	1 988
Annuités locatives en € par logement géré	1 288	1 297	1 235	1 165	1 164
Annuités locatives en % des loyers	36,6 %	36,7 %	35,3 %	33,6 %	34,2 %
En comparaison des médianes des OPH					
Annuités locatives en € par logement géré	1 470	1 515	1 468	1 463	nc
Annuités locatives en % des loyers	39,4 %	39,4 %	37,4 %	37,0 %	nc

En valeur absolue, l'annuité locative affiche une diminution progressive jusqu'en 2014. Elle remonte légèrement en 2015 sous l'effet de l'augmentation du remboursement du capital de la dette (+80 k€ par rapport à 2014), partiellement compensée toutefois par une baisse des frais financiers (-60 k€) et de la dotation aux amortissements des intérêts compensateurs (-10 k€). Elle s'établit ainsi à 34,2 % des loyers, niveau inférieur à la médiane des offices de province (37,0 %).

Depuis 2013, suite à la baisse du taux du livret A et en raison de la forte indexation des emprunts contractés sur ce taux (86 % de l'encours en 2015), les intérêts locatifs versés par l'office ont fortement baissé. Ils ne représentent plus que 278 € par logement en 2015, contre 495 € en 2012, année où ils avaient atteint leur niveau le plus élevé. A titre de comparaison, la médiane des offices de province est de 487 € en 2014.

6.2.2.2 L'autofinancement net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires	5 916	5 932	5 916	5 950	5 886
Dont loyers	5 844	5 861	5 847	5 882	5 818
- Coût de gestion hors entretien	2 332	2 514	1 963	2 042	2 168
- Entretien courant	290	107	130	256	347
- Gros entretien (GE)	136	474	374	382	470
- Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)	1 127	1 148	1 156	1 170	1 172
+ Flux financier (hors locatif)	103	102	35	17	17
+ Flux exceptionnel	239	89	276	215	100
+ Autres produits d'exploitation	143	159	169	126	123
- Pertes créances irrécouvrables	67	108	88	54	129
- Intérêts opérations locatives	774	822	738	545	475
- Remboursements d'emprunts locatifs	1 337	1 300	1 298	1 433	1 513
= Autofinancement net³⁵ HLM	266	-263	581	359	-215
En % du chiffre d'affaires	4,5 %	-4,4 %	9,8 %	6,0 %	-3,6 %
Autofinancement net HLM (décret n°2014-1151)³⁶	235	-294	552	359	-215
En % du chiffre d'affaires	4,0 %	-5,0 %	9,3 %	6,0 %	-3,7 %

La performance d'exploitation de l'office est très dégradée et son évolution préoccupante : l'autofinancement net moyen sur la période 2011-2015 est en recul de 10 points par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. L'autofinancement net de l'office est négatif en 2012 et 2015. S'il est très fluctuant sur la période, il ressort sans ambiguïté que les produits locatifs sont devenus insuffisants, du fait de l'importance de la vacance, pour absorber les moindres variations de charges.

Les produits financiers, qui s'élèvent à 21 k€ en moyenne sur cinq ans, soit 0,6 % des loyers, ont un impact négligeable sur l'autofinancement net.

6.2.3 La structure financière

6.2.3.1 Montant de la dette

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Endettement net de la trésorerie	23 304	23 315	23 487	25 743	24 380
Capitaux propres élargis	16 991	15 769	16 643	16 456	16 256
Capacité d'autofinancement (CAF)	1 719	1 101	1 923	1 833	1 329
Endettement net / capitaux propres (%)	137 %	148 %	141 %	156 %	150 %
Endettement net / CAF brute (en nombre d'années)	13,6	21,2	12,2	14,0	18,3

Au 31 décembre 2015, l'encours de la dette net de la trésorerie s'élève à 24,3 M€. L'endettement net reste relativement contenu en valeur absolue (baisse de 5 % entre 2014 et 2015) et, en valeur relative, il représente 150 % des capitaux propres de l'office.

Bien qu'il dispose d'un niveau d'endettement limité, l'office n'est pas à l'abri d'un risque de solvabilité compte tenu de la très forte dégradation de sa performance d'exploitation. En particulier, le ratio de

³⁵ 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.

³⁶ Les faibles différences observées entre les deux modalités de calcul de l'autofinancement net proviennent de l'intégration aux remboursements d'emprunts de ceux afférents aux composants sortis de l'actif, soit environ 30 k€ annuels sur les exercices 2011 à 2013.

désendettement apparent, qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, s'établit à 18,3 ans en 2015 (contre 14,0 ans en 2014), principalement sous l'effet d'une dégradation notable de la performance d'exploitation.

6.2.3.2 Le fonds de roulement net global

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres élargis (y-c. subventions d'investissement)	16 991	15 769	16 643	16 456	16 256
<i>Dont fonds propres</i>	10 422	9 469	9 265	9 352	9 000
<i>Dont subventions d'investissement</i>	6 569	6 300	7 191	7 104	7 256
<i>Dont amortissements dérogatoires</i>	0	0	187	0	0
+ Provisions pour risques et charges (yc. PGE)	1 075	1 556	1 926	2 187	2 273
+ Emprunts et dettes assimilées ³⁷	29 477	29 936	29 059	30 944	30 536
- Actif immobilisé net	42 349	41 572	41 180	43 379	42 682
<i>Dont actif immobilisé brut</i>	75 231	76 355	77 734	81 663	82 609
<i>Dont amortissements cumulés</i>	32 882	34 783	36 554	38 284	39 927
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	5 194	5 690	6 449	6 207	6 383
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	5,0	7,0	8,1	6,2	7,9

Fin 2015, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'élève à 6,4 M€, représentant près de 8 mois de dépenses mensuelles moyennes. Il apparaît d'un bon niveau eu égard à la médiane des offices de province qui s'établit à 4,3 mois en 2014.

Il s'est sensiblement accru à partir de 2013 sous l'effet conjugué de l'augmentation de la dette (+1,5 M€ en deux ans) et des amortissements et provisions (+3,7 M€ en deux ans). En revanche, les capitaux propres de l'office ont diminué de 4 % en cinq ans, en raison de la constatation récurrente d'un résultat net négatif sur l'ensemble de la période. Parallèlement, l'actif immobilisé net retrouve, en 2015, son niveau de début de période après avoir connu un pic en 2014, année où, comme en 2011, les dépenses d'investissement ont atteint 4 M€, contre 1,4 M€ en moyenne sur les trois autres exercices.

En cumul sur la période, les dépenses d'investissement ont atteint 8,2 M€, soit 2,0 M€ en moyenne annuelle. Les financements comptabilisés ont été supérieurs aux investissements : ils s'élèvent à 8,8 M€, dont 1,8 M€ de subventions. L'office n'a donc pas eu à mobiliser ses fonds propres pour couvrir ses investissements.

6.2.3.3 Le fonds de roulement net global à terminaison

Compte tenu des dépenses restant à comptabiliser et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financières et comptables produites par l'office, le FRNG à terminaison des opérations connaît une légère dégradation tout en restant à un niveau correct : il est évalué à 5,1 M€, soit 6,3 mois de dépenses moyennes.

³⁷ Emprunts locatifs, emprunts divers, dépôts et cautionnements reçus.

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

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks (toutes natures)	9	11	16	10	7
+ Autres actifs d'exploitation	1 663	2 160	2 613	2 823	1 858
- Dépréciations d'actif circulant	526	361	327	433	419
- Dettes d'exploitation	1 058	702	646	770	653
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	88	1 108	1 656	1 631	794
+ Créances diverses	484	676	292	164	150
- Dettes diverses	984	1 212	606	362	320
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 412	572	1 343	1 433	624

A l'exception de l'exercice 2011, le cycle court de l'office génère un besoin en fonds de roulement important, exclusivement issu du cycle d'exploitation qui est affecté par l'importance des subventions à recevoir et du volume des créances locataires.

Hors exploitation, le cycle est générateur de ressources principalement dues aux intérêts courus non échus et aux dettes diverses sur immobilisations, deux postes dont le volume est significatif jusqu'en 2013.

6.2.3.5 Financement des investissements

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	1 101	1 923	1 833	1 329	6 187
Autofinancement net	- 263	581	359	- 215	463
- Investissements locatifs	- 1 241	- 1 500	- 4 060	- 1 412	- 8 213
+ Financements comptabilisés ³⁸	1 970	1 661	3 557	1 588	8 776
+/- Autres flux	30	17	- 97	214	164
<i>dont produits de cessions d'actifs</i>	5	0	7	200	212
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	496	759	- 241	176	1 190
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 26	988	- 16	- 575	372
+ Variation du besoin en fonds de roulement hors exploitation	859	- 336	120	- 298	344
+ Variation des intérêts courus non échus	- 14	84	93	49	212
+ Variation des provisions de bas d'actif	165	34	- 106	14	107
= Variation du besoin en fonds de roulement (B)	983	771	91	- 810	1 035
= Variation de la trésorerie (A-B)	- 487	- 12	- 332	986	155

En dépit de la modicité de l'autofinancement net cumulé (+ 0,5 M€), le FRNG de l'office a été conforté de 1 M€ en 4 ans (+ 23 %), les financements comptabilisés (8,8 M€ dont 6,9 M€ d'emprunts et 1,9 M€ de subventions) dépassant les investissements réalisés sur la période (8,2 M€).

La variation du flux sur le cycle court génère, en cumul sur la période, un besoin de 1 M€. Par conséquent, la trésorerie ne s'améliore que de 155 k€.

6.2.3.6 La trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie nette	5 605	5 118	5 106	4 774	5 759
<i>Dont Trésorerie active</i>	5 605	5 118	5 106	4 774	5 759
<i>Dont Concours bancaires (passif c/519)</i>	0	0	0	0	0

³⁸ Financements comptabilisés : emprunts + subventions

La trésorerie de l'office décroît régulièrement jusqu'en 2014 (-14,8 %), passant de 5,6 M€ à 4,8 M€. Elle se rétablit, en 2015, à 5,8 M€ sous l'effet de l'amélioration du FRNG (cf. supra). En fin de période, la trésorerie représente 7 mois de dépenses, alors que la médiane 2014 des OPH de province se situe à 3,6 mois.

Les disponibilités qui excèdent les besoins immédiats du service (4 %) sont placées, conformément à la réglementation, en comptes à terme (55 %), en valeurs mobilières de placement (27 %), sur comptes au Trésor (14 %). Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été relevé.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

L'office n'établit pas de plan prévisionnel à moyen terme. En dépit de ses intentions passées, il ne s'en est toujours pas donné les moyens. Le précédent rapport de contrôle de la Miilos indiquait que l'organisme avait l'intention de mettre en place un outil d'analyse prévisionnelle et de former du personnel à son utilisation. Force est de constater que, cinq ans après, aucune action en ce sens n'a été entreprise. Cette lacune est d'autant plus pénalisante et préoccupante que la dégradation des résultats financiers s'accélère de façon très significative sur la période.

Conscient de cette dégradation, le CA a acté, dans sa séance du 30 septembre 2016, le fait que l'office n'est désormais plus en mesure de porter financièrement la totalité de ses projets (démolitions, réhabilitations thermiques, constructions neuves...) et que la pérennité de son exploitation passe par le rapprochement avec un bailleur social au professionnalisme reconnu. Les tentatives de rapprochement avec l'office du Jura n'ayant pas abouti, le CA de l'office a délibéré en faveur d'un rapprochement avec la SEMCODA.

Dans l'étude préliminaire soumise par la SEMCODA aux administrateurs de l'office de Saint Claude qui l'ont approuvée, la valeur du patrimoine de l'office est estimée à partir du montant de son actif net (14,8 M€) minoré du coût prévisionnel revalorisé des démolitions à réaliser (7,5 M€) et du besoin de financement des développements projetés (5,0 M€). Suivant ces hypothèses, le coût d'acquisition du patrimoine de l'office, qui devrait être financé par émission d'actions de la SEMCODA au bénéfice de l'établissement public de coopération intercommunal, s'élèverait à 2,1 M€ seulement, ce qui ramènerait le prix unitaire moyen d'un logement familial à 1 223 € par logement familial en faisant abstraction des équivalents logements en résidence et foyers. En prenant l'hypothèse d'une valeur de l'action de la SEMCODA à 300 €, prime d'émission incluse, la communauté de communes obtiendrait, en contrepartie de la transmission universelle du patrimoine de l'office, une participation représentant moins de 0,7 % du capital de la SEM.

S'il est dans l'intérêt patrimonial de procéder à une évaluation prudente de la valeur du patrimoine de l'office, l'estimation produite apparaît excessivement faible au regard de la capacité de rebond de l'organisme après injection de liquidités, refonte du pilotage et consolidation des compétences.

6.4 CONCLUSION

Les pertes de loyers et charges dues à la vacance chronique que connaît l'office depuis 2009, pénalisent sa performance d'exploitation et dégradent sa situation financière. En dépit de la baisse des intérêts d'emprunts locatifs, sa marge brute globale est chroniquement insuffisante pour couvrir ses frais de fonctionnement. Outre la vacance endémique qui affecte le patrimoine, l'office doit composer avec un volume particulièrement élevé de TFPB, des coûts de gestion importants et, sur 2011 et 2012, un fort prélèvement sur son potentiel financier. Son autofinancement net est devenu négatif en 2015 : à moins 215 k€, il représente -3,7 % du chiffre d'affaires.

Si, pour l'heure, l'office dispose encore d'une situation bilancielle correcte et d'un niveau d'endettement contenu, ses mauvaises performances d'exploitation, si elles doivent se prolonger, l'exposeraient à un risque

majeur de solvabilité. Or, en dépit de cette situation alarmante, l'office ne s'est pas donné les moyens d'apprécier l'évolution de sa situation à moyen terme. Il ne dispose ni des outils de pilotage, ni des compétences, pour mettre en œuvre, sans aide extérieure, son redressement. L'adossement à un bailleur social en capacité de reprendre son activité doit donc être envisagé dans un très bref délai.

7.ANNEXES

7.1 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	
00007-00003-00002-00091	LE TOMACHON ILM	PLUS	13/10/2015	02/10/2015	039091501650610829	Dépassement plafond	23%	196,89 €	
00053-00001-00001-00008	LA PASSERELLE	PLAI	15/07/2014	23/07/2014	039051401162110829	Dépassement plafond	24%	376,98 €	
00070-00001-00001-00002	LA FAUVERGE	PLAI	16/09/2014	24/10/2014	039051401142310829	Dépassement plafond	24%	388,29 €	
00055-00001-00001-00004	LE LACUZON	PLAI	12/11/2013	06/01/2014	039111300950610829	Dépassement plafond	26%	195,35 €	
00082-00001-00001-00001	VALENTIN	PLUS	09/06/2015	15/06/2015	039061501550310829	Dépassement plafond	28%	367,24 €	
00064-00002-00001-00002	CRET DU BIEF PAVILLON	PLUS	15/07/2014	01/08/2014	039071401212410829	Dépassement plafond	30%	463,11 €	
00066-00001-00001-00003	LES VARIETES	PLAI	08/12/2015	15/12/2015	039101501670610829	Dépassement plafond	39%	314,51 €	
00081-00001-00001-00001	RESIDENCE ARMAND	PLAI	14/04/2015	18/05/2015	039031401093110829	Dépassement plafond	42%	286,40 €	
00084-00001-00001-00002	LA COUPE	PLAI	17/06/2014	01/09/2014	039031401106310829	Dépassement plafond	44%	478,66 €	
00016-00001-00001-00005	LA BRUYERE	PLUS	18/11/2014	01/12/2014	039111401347810829	Dépassement plafond	44%	253,75 €	
00009-00012-00004-00087	PERRIERES	PLUS	17/06/2014	18/07/2014	039121300993610817	Dépassement plafond	48%	333,28 €	

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	
00031-00001-00001-00001	LOGEMENTS C.A.T.	PLUS	17/11/2015	01/12/2015	039101501701710829	Dépassement plafond	52%	443,00 €	
00078-00001-00002-00002	RESIDENCE DU LONGVIRY	PLAI	16/09/2014	24/10/2014	039081401256810829	Dépassement plafond	51%	243,43 €	
00032-00001-00001-00004	LA PAPETERIE	PLAI	17/11/2015	01/12/2015	039021501447510829	Dépassement plafond	53%	384,48 €	
00047-00001-00001-00003	LA PIERRE QUI VIRE	PLAI	14/10/2014	04/12/2014	039101401309010829	Dépassement plafond	57%	262,78 €	
00002-00001-00001-00022	ANCIENS AVIGNONNET S 7	PLUS	15/09/2015	02/10/2015	039081501622910829	Dépassement plafond	67%	213,89 €	
00068-00001-00002-00010	LOGTS RUE A. LANCON	PLUS	08/12/2015	04/12/2015	039081501608910829	Dépassement plafond	69%	607,73 €	
00054-00001-00001-00004	LE TRUCHET	PLAI	13/05/2014	10/07/2014	039031401075110829	Dépassement plafond	103%	397,80 €	
00080-00001-00001-00001	RESIDENCE BOURDEAUX	PLAI	14/10/2014	01/12/2014	039101401308610829	Dépassement plafond	116%	346,69 €	
00007-00003-00001-00087	LE TOMACHON ILM	PLUS	07/07/2015	10/08/2015	039031501462010829	Dépassement plafond	505%	353,76 €	
00005-00002-00002-00205	LA GARE 2EME TRANCHE	PLUS	13/05/2014	07/05/2014	039041401136110829	Bail signé avant CAL	-	314,89 €	
00009-00004-00004-00656	GENERAL DE GAULLE	PLUS	17/03/2015	05/03/2015	039021501430710829	Bail signé avant CAL	-	280,13 €	
00007-00003-00002-00091	LE TOMACHON ILM	PLUS	09/06/2015	05/06/2015	039061501541710829	Bail signé avant CAL	-	196,89 €	

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	
00031-00001-00001-00002	LOGEMENTS C.A.T.	PLUS	Hors CAL	23/09/2015	039091501650510829	Hors CAL	-	273,25 €	
00002-00001-00001-00018	ANCIENS AVIGNONNET S 7	PLUS	Hors CAL	01/11/2015	039101501694210829	Hors CAL	-	241,11 €	
00002-00001-00002-00029	ANCIENS AVIGNONNET S 7	PLUS	Hors CAL	06/11/2015	039111501698510829	Hors CAL	-	267,64 €	
00009-00005-00004-00781	HENRI DUNANT	PLUS	Hors CAL	26/02/2015	039111401354610829	Hors CAL	-	288,98 €	
00002-00001-00003-00036	ANCIENS AVIGNONNET S 7	PLUS	Hors CAL	18/12/2015	039121501729610829	Hors CAL	-	274,28 €	
00007-00001-00002-00035	LE TOMACHON ILN	PLUS	Hors CAL	15/12/2015	039101501692710829	Hors CAL	-	314,98 €	
00061-00001-00001-00005	SAINT OYEND	PLUS	08/12/2015	01/01/2016	039111501704110829	Dépassement Plafond	> 8 %*	618,85	

*Le dépassement de plafond de 8 % ne comprend que les ressources de l'attributaire, à l'exclusion de celles de son colocataire ; en cumulant les ressources des deux occupants, le dépassement est de 100,1 %.

7.2 INFRACTION RELATIVE AU SUPPLEMENT DE LOYER SOLIDARITE

Montant du Supplément de loyer solidarité (SLS) liquidé par l'organisme

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
en €	29 690,30						
en % des loyers	0,5 %	0	0	0	0	0	0

7.3 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH DE SAINT-CLAUDE
SIEGE SOCIAL : 15 bis rue Pasteur – 39200 SAINT-CLAUDE

PRESIDENT : M. Pascal BRULEY
DIRECTEUR GENERAL : M. Denis ARROYO

COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT AU 31/12/2016 : ville de Saint-Claude

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2016 :			
NOM	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	REPRESENTANT
BRULEY Pascal	Gérant Pompes Funèbres	02/06/2014	Collectivité
MANZONI Jacques	Retraité	24/04/2008	Personne qualifiée
MILLET Jean-Louis	Retraité	02/06/2014	Collectivité
MUYARD Jacques	Retraité	02/06/2014	Collectivité
PALIERNE Céline	Employée	02/06/2014	Collectivité
GRENARD Chafia	Fonctionnaire	02/06/2014	Collectivité
GALASSO Jean-Claude	Retraité	02/06/2014	Collectivité
MAYET Annie	Retraitee	02/06/2014	Personne qualifiée
PASSOT Philippe	Clerc de notaire	22/10/2008	Personne qualifiée
NAST Jean-Gabriel	Enseignant	24/10/2011	Personne qualifiée
ROSSIGNOL Christian	Directeur CE	24/04/2008	Personne qualifiée
VERNIER Michel	Retraité	24/10/2011	Personne qualifiée
KUHN Patrice	Retraité	02/06/2014	Personne qualifiée
GRENARD Pierre	Retraité	02/06/2014	UDAF
GAMONET Daniel	Retraité	14/03/2007	CAF
MATHIEU Jean-Yves	Retraité	25/10/2012	Entreprises Habitat
BIELASZEWSKI John	Directeur technique ASMH	02/06/2014	ASMh
TBATOU Abdelhafid	-	22/10/2014	CGT
MARTINERO Danielle	Retraitee	22/09/1997	Locataires
PIAZZOLA Isabelle	Agent hospitalier	24/06/1996	Locataires
SCOZZAFAVE Ghislaine	-	15/12/2014	Locataires
ROLERE Sylvie	-	15/12/2014	Locataires

7.4 SIGLES UTILISES

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