

OPH du Jura

Montmorot (39)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-040

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-040

OPH du Jura

Montmorot (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-040

OPH du Jura – (39)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 350696944
Raison sociale : OPH du Jura
Président : Clément Pernot
Directeur général : Éric Poli
Adresse : Montmorot - 7E rue Léon et Cécile Mathy - CS 80484 - 39007 Lons-le-Saunier
Collectivité de rattachement : Département du Jura

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés : **9 048** Nombre de logements familiaux en propriété : **9 020** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **1 116**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Taux de vacance commerciale	4,1 %	5,1 %	3,0 %	
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	2,3 %	3,5 %	1,5 %	
Taux de mobilité annuel (<i>hors mises en service</i>)	12,1 %	12,4 %	9,5 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,1 %			
Âge moyen du parc (<i>en années</i>)	42		39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	19 %	24 %	22 %	
- < 60 % des plafonds	60 %	64 %	61 %	
- > 100 % des plafonds	11 %	11 %	11 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	47 %	46 %	46 %	
Familles monoparentales	20 %	20 %	21 %	
Personnes isolées	45 %	45 %	40 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>euros/m² de surface habitable</i>)	4,5	5,1	5,6	(2)
Taux de créances inscrites au bilan (% des loyers et charges)	17,4 %		14,0 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,5 %		98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET PROFITABILITÉ				
Ratio Autofinancement net (<i>art. R*423-9 du CCH</i>)	3,3 %		10,6 %	
Fonds de roulements net global (<i>jours de charges courantes</i>)	225		373	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>jours de charges courantes</i>)	208			

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Ancols DiagFin 2018 : ensemble des offices de province

POINTS FORTS :

- ▶ Vacance contenue ;
- ▶ Bon entretien du patrimoine ;
- ▶ Loyers peu élevés.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Climat social délétère au cours de la période contrôlée ;
- ▶ Abandon de créance au profit de la filiale coopérative La Maison pour Tous ;
- ▶ Carences dans le domaine de la politique d'achat ;
- ▶ Absence d'un véritable outil d'observation des niveaux de charges locatives ;
- ▶ Augmentations de charges du chauffage urbain répercutées sans discernement sur les locataires ;
- ▶ Taux de récupération des charges du personnel assurant seulement le nettoyage des abords trop élevé ;
- ▶ Organisation du parc motorisé non rationnelle ;
- ▶ Coûts de gestion demeurant supérieurs aux valeurs référentes ;
- ▶ Structure financière un peu fragilisée.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Attribution à des administrateurs, pour une même journée, de deux indemnités forfaitaires de présence à des commissions ;
- ▶ Non-respect de la procédure pour certaines conventions réglementées ;
- ▶ Absence de plafonds de ressources et de loyers pour les logements non conventionnés ;
- ▶ Attributions de logements locatifs irrégulières (56 dossiers) ;
- ▶ Incapacité à produire les pièces justificatives des locataires partis.

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2014-071 de décembre 2015

Contrôle effectué du 26 juin 2019 au 7 novembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: décembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-040

OPH du Jura – 39

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Gouvernance	12
2.2.1 Conseil d'administration.....	12
2.2.2 Conventions réglementées	13
2.2.3 Direction générale	14
2.2.4 Relations avec la SCIC d'HLM La Maison pour Tous.....	15
2.3 Organisation et management.....	17
2.3.1 Organisation territoriale et fonctionnelle.....	17
2.3.2 Ressources humaines	18
2.3.3 Système qualité, contrôle interne et support juridique.....	20
2.3.4 Politique d'achat.....	20
2.4 Conclusion	22
3. Stratégie et gestion patrimoniale	23
3.1 Présentation du parc de logements	23
3.1.1 Description et localisation	23
3.1.2 Performance énergétique.....	24
3.1.3 Données sur la vacance et la mobilité des locataires.....	24
3.2 Stratégie patrimoniale.....	25
3.2.1 Plan stratégique patrimonial	25
3.2.2 Investissements réalisés.....	25
3.2.3 Évolution du parc	26
3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine.....	26
3.3 Moyens mis en œuvre.....	28
3.3.1 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage.....	28
3.3.2 Maintenance du patrimoine	28
3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine	29
3.4 Conclusion	29

4.	Politique sociale et gestion locative	29
4.1	Accessibilité économique du parc.....	29
4.1.1	Loyers.....	29
4.1.2	Supplément de loyer de solidarité.....	30
4.1.3	Réduction de loyer de solidarité.....	30
4.1.4	Charges locatives	31
4.2	Caractéristiques des populations logées.....	32
4.3	Accès au logement.....	32
4.3.1	Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	32
4.3.2	Logements réservés et publics prioritaires.....	33
4.3.3	Gestion des attributions.....	33
4.4	Qualité du service rendu aux locataires.....	34
4.4.1	Politique de la ville	34
4.4.2	Accueil et gestion des réclamations, concertation locative.....	34
4.4.3	Enquête de satisfaction des locataires.....	34
4.4.4	Politique en direction des personnes âgées	35
4.5	Traitement des impayés	35
4.5.1	Procédures de recouvrement et accompagnement social.....	35
4.6	Conclusion	36
5.	Autres activités	37
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	37
6.1	Tenue de la comptabilité	37
6.2	Performances d'exploitation.....	38
6.2.1	Produit des activités.....	38
6.2.2	Charges d'exploitation.....	39
6.3	Modalité de financement des investissements.....	42
6.3.1	Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net HLM.....	42
6.3.2	Annuité de la dette locative.....	43
6.3.3	Tableau des flux.....	44
6.4	Situation bilancielle	45
6.4.1	Analyse de la dette.....	45
6.4.2	Bilan fonctionnel.....	46
6.5	Analyse prévisionnelle.....	47
6.6	Conclusion	48

7. Annexes.....	49
7.1 Informations générales.....	49
7.2 Tableau récapitulatif des irrégularités relevées dans les attributions de logements.....	50
7.3 Sigles utilisés.....	51

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) du Jura, dont la collectivité de rattachement est le conseil départemental du Jura, intervient sur un territoire où la tension du marché locatif social est faible. Fin 2018, il détient 9 102 logements et 1 116 places en résidences spécialisées, répartis sur 166 communes, ce qui en fait le principal bailleur du département. La SA d'HLM Le Foyer Jurassien et l'OPH de Champagnole ont été regroupés en son sein en janvier 2015. Dans le cadre de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN, l'OPH envisage un nouveau regroupement avec l'OPH de Saint-Claude.

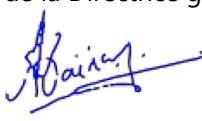
Le parc familial a légèrement diminué sur la période de contrôle 2015 à 2018, les démolitions et ventes ayant été plus importantes que la production. Les logements sont en moyenne assez anciens et présentent des caractéristiques thermiques plutôt faibles, mais le rythme régulier des réhabilitations devrait permettre de corriger ce point. Dans le contexte de détente du marché immobilier où il intervient, l'office a maintenu sa vacance à un niveau inférieur à la moyenne régionale. Sa politique de maintenance est satisfaisante.

L'OPH du Jura accueille dans des logements aux loyers peu élevés une population aux ressources modestes mais présentant des ratios de précarité moins élevés que l'ensemble des bailleurs sociaux locaux. La qualité du service rendu au locataire et le taux de recouvrement des créances sont satisfaisants. Des marges de progrès importantes persistent cependant dans le domaine de la gestion locative : l'OPH doit fixer des plafonds de loyer et de ressources pour ses logements non conventionnés, se doter d'un outil lui permettant d'avoir une vision claire sur le niveau et l'évolution des différents postes de charges locatives récupérables et, enfin, mettre en place un accord collectif sur la récupération des charges du personnel assurant seulement le nettoyage des abords des immeubles. Sur ce thème des charges locatives, l'OPH n'a pas joué le rôle que devrait avoir un bailleur social vis-à-vis de ses locataires face aux augmentations infondées des factures de chauffage urbain. Enfin, 56 logements ont été irrégulièrement attribués sur la période et les pièces justificatives des ressources des locataires ne sont pas systématiquement archivées pour les besoins du contrôle.

Le fonctionnement de l'OPH est affecté par des dysfonctionnements relatifs à la gouvernance et au management auxquels il doit être mis fin. En particulier, les corrections apportées en cours de contrôle aux conditions de rémunération du contrat de droit public de son directeur général doivent être finalisées et la participation des administrateurs aux commissions ne doit plus donner lieu au versement de deux indemnités forfaitaires pour une même journée. Par ailleurs, l'office a manqué de transparence dans la gestion du contrat de location de l'ancien directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien, logé dans le parc de l'OPH, dans la mesure où le service d'intérêt général d'un organisme HLM est le logement des personnes aux revenus plafonnés. Le conseil d'administration doit également veiller au respect de la procédure des conventions réglementées. Il doit en outre être remédié sans délai aux carences constatées dans le domaine de la politique d'achat, tant en termes de fixation de règles que de suivi et de contrôle des marchés, afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Enfin, au cours de la période faisant l'objet du contrôle, le climat social au sein de l'OPH s'est fortement dégradé, se traduisant notamment par de nombreux départs de salariés et des tensions persistantes.

La capacité d'autofinancement de l'OPH s'est dégradée entre 2016 et 2018 en raison de l'augmentation des charges d'exploitation et de la minoration concomitante des produits d'activités. De nombreuses charges exceptionnelles ont amplifié cette dégradation. Sa structure financière en est ressortie un peu fragilisée alors même que le développement patrimonial était peu soutenu. En outre, sa filiale la SCIC d'HLM La Maison pour Tous lui fait peser un risque financier supplémentaire. L'OPH bénéficie en revanche d'une capacité d'endettement résiduelle importante. Il ne présente pas de risque de solvabilité, ni de liquidité. Sa politique d'investissement prévisionnelle apparaît soutenable sur le plan financier. Cette analyse ne tient cependant pas compte de la fusion programmée avec l'OPH de Saint-Claude.

Par délégation de la Directrice générale


Akim TAÏROU
Directeur général adjoint Contrôle et Suites

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de l'ANCOLS sur l'OPH du Jura (n° 2014-071 de décembre 2015) présentait la toute récente fusion absorption de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien et de l'OPH de Champagnole et l'important travail managérial réalisé à cette occasion par la nouvelle direction. Le rôle social avéré, l'achèvement de la rénovation urbaine et la maîtrise des coûts de gestion étaient relevés en points forts. Cependant, l'office subissait une vacance commerciale importante et des impayés élevés. Son autofinancement était faible et sa situation financière médiocre. Ce rapport a été présenté au conseil d'administration de l'office le 23 mars 2016.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

A l'initiative du conseil départemental du Jura, deux organismes d'HLM locaux ont été regroupés avec l'OPH du Jura, dont le siège est à Montmorot (*Jura*), par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, avec effet au 1^{er} janvier 2015 :

- la société anonyme d'HLM (*SA d'HLM*) Le Foyer Jurassien¹ sise à Champagnole (*Jura*), dont l'actionnaire de référence était le département, a été dissoute et son patrimoine transmis à l'OPH du Jura ;
- l'OPH de Champagnole² a été fusionné avec l'OPH du Jura.

¹ Rapport MILOS n° 2009-153 de juin 2010.

² Rapport MILOS n° 2011-051 d'octobre 2011.

Les personnels des deux organismes ont été repris par l'OPH du Jura. Les transmissions universelles de patrimoine en faveur de l'OPH du Jura ont concerné 2 159 logements familiaux du Foyer Jurassien (*ainsi que 3 foyers*) et 761 logements de l'OPH de Champagnole.

La SA d'HLM Le Foyer Jurassien possédait deux filiales :

- la société coopérative de production d'HLM (*SCP d'HLM*) La Maison pour Tous est devenue filiale de l'OPH du Jura ; elle a été recapitalisée par le département et par l'OPH du Jura, puis transformée en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (*SCIC d'HLM*) en 2017. Elle fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'ANCOLS (*rapport n° 2019-041*) ;
- la société anonyme de coordination d'organismes d'HLM Cap Habitat³ a été dissoute en 2015.

Grâce aux regroupements des organismes HLM intervenus au cours des vingt dernières années, l'OPH du Jura détenait 9 100 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018⁴, ce qui le plaçait au premier rang des trois organismes HLM ayant leur siège dans le département et représentait 64 % de l'ensemble des logements sociaux du Jura (*9 100 sur 14 200 logements - source bases de données RPLS⁵ de l'ANCOLS*). Les deux autres organismes du département sont les OPH de Dole et de Saint-Claude avec respectivement 2 900 logements (*20 % du total*) et 1 700 logements (*12 %*). Ces trois offices possèdent 96 % des logements sociaux jurassiens.

Dans le cadre des dispositions de la loi ÉLAN⁶, l'OPH de Dole s'est rapproché de Domanys, OPH de l'Yonne, de Grand Dole Habitat, OPH de la communauté d'agglomération du Grand Dole, d'Orvitis, OPH de la Côte-d'Or et d'Hamaris, OPH de la Haute-Marne, par la création de la société de coordination Ideliens. Pour ce qui le concerne, le conseil d'administration de l'OPH du Jura a décidé le 28 mars 2019 d'étudier l'opportunité et la faisabilité des projets de réalisation de la fusion par absorption :

- de l'OPH du Jura par la SCIC d'HLM La Maison pour Tous,
- de l'OPH de Saint-Claude par l'OPH du Jura ou par la SCIC d'HLM La Maison pour Tous.

De son côté, le conseil d'administration de l'OPH de Saint-Claude a délibéré favorablement en 2019 pour étudier l'opportunité d'un projet de fusion avec l'OPH du Jura. Compte tenu de la situation financière préoccupante de l'OPH de Saint-Claude (*cf. rapport ANCOLS n° 2016-056*), la Caisse de garantie du logement locatif social (*CGLLS*) s'est déclarée favorable au soutien de ce projet.

Dans l'hypothèse d'un regroupement entre l'OPH du Jura⁷ et l'OPH de Saint-Claude, l'ensemble ainsi constitué gèrerait environ 12 000 logements à la date d'application de la loi (*environ 9 100 logements familiaux et 1 100 équivalents logements des foyers de l'OPH du Jura et respectivement 1 740 et 140 de l'OPH de Saint-Claude, soit un total de 12 080 logements*) et dépasserait ainsi le seuil minimum défini par la loi ÉLAN.

De plus, quelle que soit la taille de son patrimoine, il pourrait également être exempté d'un nouveau regroupement s'il constitue l'unique groupe de logement social ayant son siège dans le département (*article L. 423-2 du CCH applicable à compter du 1^{er} janvier 2021*). Cette situation sera possible si le siège du groupe d'appartenance de l'OPH de Dole n'est pas situé dans le Jura.

³ Rapport MIILOS n° 2011-115 d'octobre 2012 ; cette société regroupait les services de construction de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien et de l'OPH de Saint-Claude.

⁴ Chiffres arrondis à la centaine.

⁵ RPLS : répertoire du parc locatif social. Créé par l'article 112 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (*dite loi Molle*), ce répertoire recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

⁶ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN.

⁷ Ou la SCIC d'HLM La Maison pour Tous, dans le cas où elle aurait absorbé l'OPH du Jura.

En 2018, l'activité locative de l'OPH du Jura représente 99,7 % de son chiffre d'affaires qui s'élève à 36,7 M€. Sa capacité d'autofinancement brute est de 10,8 M€. Son effectif est de 161 personnes.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec 260 517 habitants en 2016, la population du département du Jura est restée stable au cours des cinq dernières années (*taux annuel moyen de variation entre 2011 et 2016 : - 0,1 %*) à l'instar de celle de la région Bourgogne-Franche-Comté (*taux de variation : 0,0 %*). Le taux de pauvreté⁸ est inférieur à celui de la région (11,9 % vs 13,2 %) et le taux de chômage⁹ se situe à seulement 6,5 % alors que celui de l'ensemble des départements français s'élève à 9,1 %.

Les cinq principales communes du département du Jura sont celles de Dole, Lons-le-Saunier (*chef-lieu du Jura*), Saint-Claude, Champagnole et Hauts de Bienne¹⁰ dont les populations, ainsi que celles de leurs unités urbaines et de leurs intercommunalités¹¹, sont récapitulées dans le tableau suivant. A l'échelon communal, la décroissance démographique est très marquée à Saint-Claude et à Hauts de Bienne. Le seul regroupement de communes dépassant les 50 000 habitants est celui constitué par la communauté d'agglomération du Grand Dole. Les logements de l'OPH du Jura sont situés à 70 % dans ces cinq intercommunalités.

Population des principales agglomérations du Jura					
Population en 2016	Dole	Lons-le-Saunier	Saint-Claude	Champagnole	Hauts de Bienne
Commune	23 579	17 364	9 526	7 928	5 370
taux annuel moyen de variation entre 2011 et 2016 en %	-0,4	-0,2	-2,3	-0,3	-0,8
Unité urbaine	30 191	26 781	10 144	9 861	7 676
Intercommunalité	54 171	34 407	20 975	22 113	9 400

Sources : **INSEE**

Sur les 494 communes du Jura, seulement 11 sont classées en zone B2 pour la tension du marché du logement, correspondant à une légère tension¹². Elles sont, pour huit d'entre elles, situées dans la communauté d'agglomération du Grand Dole, les trois autres¹³ font partie de la communauté de communes de la station des Rousses - Haut-Jura et sont limitrophes de la Suisse.

12 % des ménages du département sont logés dans le parc social. Le plan départemental de l'habitat vise à maintenir ce taux à un niveau suffisant pour conserver au parc social une place dans le marché du logement et assurer son renouvellement. Il prévoit une production de logements locatifs HLM permettant une

⁸ Taux de pauvreté en 2015 (*source INSEE*). Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (*ou de ménages*) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian.

⁹ Taux de chômage des 15 à 64 ans au 3^{ème} trimestre 2018 (*source INSEE*). Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active.

¹⁰ La commune Hauts de Bienne a été créée le 1^{er} janvier 2016 en lieu et place des communes de Lézat, de Morez et de La Mouille.

¹¹ Les intercommunalités sont : pour Dole, la communauté d'agglomération du Grand Dole - pour Lons-le-Saunier, la communauté d'agglomération dénommée Espace communautaire Lons Agglomération (*ECLA*) - pour Saint-Claude, la communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude - pour Champagnole, la communauté de communes Champagnole Nozeroy Jura - pour Hauts de Bienne, la communauté de communes du Haut-Jura – Arcade.

¹² Le zonage Abis/A/B1/B2/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (*A bis*) à la plus détendue (*zone C*). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (*évolution démographie, etc.*), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

¹³ Les Rousses, Bois d'Amont, Prémanon.

augmentation nette annuelle d'environ 110 logements, dont 30 % de logements à loyer très modéré¹⁴. Géographiquement, les besoins sont plus importants sur les territoires Dole Nord-Jura et Lons Revermont-Sud, tandis que le taux de logements sociaux pourrait baisser sur celui de Saint-Claude Haut-Jura. Sur la période 2014-2018, le nombre d'agréments délivrés par an pour la construction de logements familiaux dans le Jura est en moyenne de 78 et pour les logements en résidences spécialisées de 57.

Les loyers du parc social sont particulièrement modérés dans le Jura avec en moyenne 4,6 euros par m² contre 5,2 €/m² pour la région Bourgogne-Franche-Comté et 5,5 €/m² pour l'ensemble de la province française¹⁵. Par comparaison, le loyer moyen du parc privé (*à la relocation*) se situe à 7,5 €/m² en 2018, selon l'association Clameur¹⁶. L'écart entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc social est donc relativement réduit avec 2,9 €/m², alors qu'il est proche de 7 €/m² pour l'ensemble des logements de France métropolitaine.

Pour la vacance dans le parc social, la région Bourgogne-Franche-Comté se place au premier rang des régions françaises avec 5,1 % de vacance commerciale¹⁷, contre 3,0 % pour l'ensemble de la France métropolitaine. Cette vacance est un peu plus modérée dans l'ancienne région Franche-Comté seule, avec 3,6 %. Dans le Jura, le taux est élevé, avec 4,9 %. En 2017, la mobilité¹⁸ dans le parc social est forte avec 12,7 % dans la région comme dans le département (*France métropolitaine* : 9,5 %).

L'indicateur de pression de la demande locative sociale (*nombre de demandes pour une attribution de logement, hors mutations internes au parc HLM*¹⁹) est le plus faible de France en Franche-Comté avec 1,5 contre 3,2 pour la France métropolitaine hors Ile-de France en 2018. Pour le département du Jura, il est de 1,6 et parmi les principales intercommunalités, il n'atteint 2 que sur celle de Lons-le-Saunier.

Tous ces indicateurs traduisent la faible tension globale du marché locatif social.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Conseil d'administration

La collectivité territoriale de rattachement de l'OPH du Jura est le département du Jura. M. Clément Pernot est président de l'office depuis avril 2015. Il est président du Conseil départemental depuis avril 2015, élu du canton de Champagnole.

Le conseil d'administration est composé de 23 membres, dont seulement six femmes. Huit communes du département (*appartenant à sept EPCI*) sont représentées par un élu au conseil d'administration. Celui-ci se réunit en moyenne cinq fois par an, soit 25 réunions depuis la mise en place de la nouvelle gouvernance consécutive aux dernières élections départementales (*soit du 18 juin 2015 au 4 juillet 2019*). Sur cette période, l'assiduité des administrateurs est correcte avec une présence moyenne de 76 %. Une administratrice élue de la ville de Champagnole n'a assisté à aucune réunion du conseil depuis juin 2017. Absente à 12 réunions

¹⁴ Orientations du plan départemental de l'habitat – octobre 2010.

¹⁵ Source Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Bourgogne-Franche-Comté, Service Logement Construction Statistiques, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

¹⁶ Association Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

¹⁷ Taux de vacance commerciale : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location divisé par le nombre de logements proposés à la location.

¹⁸ Taux de mobilité : nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (*y compris mutations internes*) divisé par le nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.

¹⁹ Source extraction du SNE au 31 décembre 2016. SNE : système national d'enregistrement de la demande de logement social créé par la loi du 25 mars 2009 et opérationnel depuis avril 2011.

consécutives sur plus de douze mois, les dispositions de l'article L. 421-13 du CCH pourraient être mises en œuvre à son égard²⁰.

Outre le bureau et les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, une commission d'appel d'offres a été constituée au sein du CA. De plus, les conseils d'administration du 5 mai et du 22 juin 2017 ont mis en place et entériné la création d'une commission nommée « observatoire des charges et relations locataires ». Elle est composée de sept administrateurs et de deux membres du personnel et chargée de traiter les doléances des locataires en matière de charges locatives (cf. § 4.1.4). Concrètement, cette commission a traité de problèmes particuliers de charges excessives dues à des erreurs matérielles ou de procédures, qui auraient pu être résolus en amont par les services de l'office. L'Agence estime qu'il n'est pas du rôle de cette commission, dont le dimensionnement paraît inadapté, de pallier les défaillances internes de l'organisme.

Des discordes constatées au sein du conseil d'administration avec certains représentants des locataires, sont révélées également à la lecture des comptes-rendus. Par décision du CA du 3 octobre 2019, l'office a saisi, pour avis, le conseil fédéral de déontologie de la fédération nationale des OPH, sur le comportement véhément et l'absence de solidarité d'un administrateur, représentant des locataires.

Le conseil d'administration du mois de mars 2016 a décidé d'indemniser les administrateurs participant aux commissions d'appel d'offres et aux commissions d'attribution des logements à hauteur de 50 €²¹. Cette décision a été étendue aux commissions « observatoire des charges et relations locataires » à compter du mois de juin 2017. La vérification des remboursements, qui a porté sur les années 2017 et 2018, a fait ressortir à 238 reprises, que la participation des administrateurs aux commissions a donné lieu, à tort, au versement de deux indemnités forfaitaires²² pour une même journée alors même que le compte-rendu du CA du 23 mars 2016 rappelait cette impossibilité qu'il avait reprise dans le livret de l'administrateur d'un office public de l'habitat édité par la fédération des OPH. En réponse au rapport provisoire, l'office s'engage pour l'avenir à respecter strictement les dispositions applicables.

2.2.2 Conventions réglementées

Un cadre salarié de l'office de mai 2017 à juin 2019, a bénéficié d'un contrat de location pour un logement non conventionné de l'office (cf. § 4.3.1) à compter du 6 juin 2017, sans passage en commission d'attribution et sans information du conseil d'administration.

Sur la période de janvier 2015 à novembre 2019, l'office a passé des commandes pour un montant total de 589 k€²³ à la société T. dont les dirigeants (*président et administrateur*) sont liés à deux personnes salariées de l'OPH (cf. § 2.3.4).

Aux termes de l'article L. 423-10 du CCH, « toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 [du CCH] et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs [...] est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme. ».

²⁰ Article L. 421-13 du CCH : « Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé. ».

²¹ Les participations aux conseils d'administration et bureaux ne sont pas indemnisées.

²² En 2018, trois règlements cumulaient trois indemnités forfaitaires.

²³ 32 k€ en 2015, 124 k€ en 2016, 146 k€ en 2017, 186 k€ en 2018 et 101 k€ au 22 novembre 2019. Les salariées ont été embauchées respectivement en 2015 et 2017.

En réponse au rapport provisoire, l'OPH indique qu'il considérait que l'attribution d'un logement non conventionné à un salarié constituait une convention courante et normale, non soumise à l'autorisation préalable du CA. Il s'engage à revoir sa politique en la matière. L'OPH assure par ailleurs n'avoir pas eu connaissance de conventions passées avec une entreprise dont les dirigeants sont liés à des personnes salariées de l'OPH et s'engage à maintenir une vigilance accrue sur ces sujets dans le cadre de sa politique de prévention des conflits d'intérêts. En particulier, une charte d'éthique et de conflits d'intérêts sera soumise à délibération du CA du 12 octobre 2020. L'Agence observe que cette situation caractérise une défaillance du contrôle interne.

2.2.3 Direction générale

2.2.3.1 Directeur général actuel

M. Éric Poli assure la direction générale de l'office depuis le 1^{er} décembre 2013. Il est également directeur général de la SCIC d'HLM La Maison pour Tous depuis 2016.

Ses conditions d'emploi sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 15 octobre 2013 qui précise notamment les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire calculée en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'organisme. Elle est également constituée d'une part variable fixée initialement à 10 %, puis à 15 % par avenant du 1^{er} juillet 2014. Son attribution est décidée par le conseil d'administration en fonction de critères et d'objectifs qui lui sont assignés. Ces modalités sont conformes aux articles R. 421-20 I à III du CCH.

En revanche, le directeur général a bénéficié d'une prime exceptionnelle de 100 € en décembre 2015 et d'une prime mensuelle d'ancienneté de 70 € entre octobre 2018 et août 2019. Or, comme l'indique l'article R. 421-20-I, la rémunération du DG d'OPH est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1 du CCH. Au titre de son contrat de droit public, un DG d'OPH ne peut donc bénéficier des avantages octroyés aux agents des OPH que dans la mesure où le statut le prévoit expressément. En outre, M. Poli a bénéficié de l'intéressement des salariés à l'entreprise en vertu d'un accord conclu au sein de l'office. Cet avantage peut effectivement être octroyé au directeur général d'un OPH en vertu de l'article R. 421-20-1 précité, sous réserve que le contrat le stipule expressément, ce qui n'est pas le cas. La prime exceptionnelle et la prime mensuelle ont été régularisées en cours de contrôle, en septembre 2019. Quant à l'intéressement, une délibération a été prise le 3 octobre 2019 afin d'établir un avenant au contrat du directeur général. La décision n'étant pas rétroactive, les montants versés en 2018 (740,17 €) et en 2019 (641,27 €) doivent faire l'objet d'un reversement par l'intéressé.

Le directeur général a accompli la formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique. Le président a rempli cette obligation dans le cadre de ses fonctions électives.

Considérant que le directeur général (DG) a fait l'objet d'injures de la part d'un représentant des locataires lors d'un conseil de concertation locative et également de menaces et d'injures par courrier anonyme, le CA du 21 juin 2016 a accordé le bénéfice de la protection fonctionnelle à son DG, sous réserve que le cabinet conseil de l'office soit en charge de ce dossier et qu'en cas de dépôt de nouvelles plaintes, le président ainsi que le CA soient sollicités en amont. Alors qu'une procédure d'appel a été engagée par le DG, l'expertise d'un avocat tiers a été requise en 2019, dont les honoraires ont été pris en charge par l'office sans sollicitation préalable du CA. Cette initiative apparaît non conforme à la délibération du CA qui, en outre, ne semblait pas consensuelle puisque sept administrateurs sur les 21 votants s'étaient abstenus.

2.2.3.2 Ancien directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien

La gestion du contrat de location de l'ancien directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien a manqué de transparence dans la mesure où le service d'intérêt général d'un organisme HLM est le logement des personnes aux revenus plafonnés [article L. 411-2 du CCH].

En effet, M. Didier Le Roy a été directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien de 1994 jusqu'à son départ à la retraite en 2014. Il est locataire d'un pavillon (*non conventionné*) de 142 m² de surface habitable appartenant à la SA d'HLM, situé à Champagnole au sein d'un programme de construction destiné à l'accession sociale à la propriété, depuis sa mise en service en 1993²⁴. Des travaux de confort ont été réalisés sur ce pavillon au cours des années 2008 à 2014 pour un montant de plus de 26 k€ à la charge de la SA d'HLM (*portail électrique, interphone, fondation d'une véranda, goudronnage cour intérieure, climatisation*). Depuis la fusion en 2015, M. Le Roy est devenu locataire de l'OPH du Jura.

Alerté par son directeur général, le conseil d'administration de l'OPH du Jura a examiné le dossier et décidé, lors de la réunion du bureau du 21 juillet 2015, de ne pas engager d'action contentieuse à l'encontre de M. Le Roy, mais de réévaluer le loyer et de lui demander le paiement de certaines charges locatives non facturées antérieurement. Un nouveau bail a été conclu à compter du 1^{er} décembre 2015 avec un montant de loyer de 712 € mensuel au lieu de 603 € précédemment. Or, le loyer pour un logement de cette surface dans le parc privé du secteur peut être estimé à plus de 900 € par mois²⁵. S'agissant d'un nouveau contrat de location, l'attribution de ce logement aurait dû être soumise à la commission d'attribution pour information, même s'il ne s'agit pas d'un logement conventionné, et les ressources du demandeur auraient dû être présentées (*cf. § 4.3.1*). De plus, une facture de régularisation de charges locatives de 811 € a été présentée pour avis au CA du 28 octobre 2015 puis soumise à l'ancien directeur, mais celui-ci ne l'a jamais payée. Or, la décision de ne pas engager d'action contentieuse contre M. Le Roy, prise lors du bureau du 21 juillet 2015 et confirmée lors de la présentation de la décision du bureau au conseil d'administration du 1^{er} octobre 2015, mentionnait que : « *en cas de non-régularisation de ce dossier par M. Didier Le Roy et sur décision du président Clément Pernot, il sera demandé à M. Didier Le Roy de libérer le logement et de quitter le parc de l'OPH du Jura* ». Cette mesure n'a pas été mise en œuvre. Au cours du contrôle actuel, l'office a adressé un courrier à M. Le Roy en date du 7 octobre 2019, lui demandant de procéder au règlement de cette somme. En réponse au rapport provisoire, l'OPH indique avoir reçu en retour le règlement.

2.2.4 Relations avec la SCIC d'HLM La Maison pour Tous

Ancienne société coopérative de location attribution, la société coopérative de production d'HLM La Maison pour Tous, dont le siège est à Champagnole, n'a eu depuis sa création qu'une activité limitée à une opération de huit logements commercialisés en location-accession en 2006. Ne disposant pas de personnel, elle s'appuyait sur les ressources de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien, son associé principal avec 82 % du capital. Avec la dissolution de cette dernière en 2015, l'OPH du Jura a repris sa participation au capital de la coopérative et a assuré à sa place sa gestion. En 2016 et 2017, le capital de la SCP a été porté de 25 k€ à 1 086 k€ avec les augmentations de capital réalisées par le département et l'OPH du Jura. La SCP a été transformée en SCIC d'HLM au 1^{er} juillet 2017. Aujourd'hui, l'OPH du Jura détient 33 % du capital de la SCIC (343 k€) et le département 66 %. Aucune autre collectivité territoriale n'a pris de participation à ce jour.

Par une convention de mise à disposition de personnel passée le 17 novembre 2016 et son avenant du 1^{er} novembre 2017, l'OPH du Jura met à disposition de La Maison pour Tous ses salariés en tant que de

²⁴ Ce point avait déjà fait l'objet d'une observation dans le rapport d'inspection n° 2004-018 de la MIILOS.

²⁵ Estimé à partir du niveau de loyer indiqué par l'association Clameur pour des secteurs du Jura de tension équivalente, 6,8 €/m², soit pour 142 m², 965 €.

besoin. La SCIC d'HLM rembourse annuellement à l'OPH les rémunérations brutes et charges patronales versées par l'OPH sur la base d'un état récapitulatif du temps passé, validé par les deux parties (210 k€ en 2018 pour 33 salariés). Les salariés concernés ont un avenant à leur contrat de travail. Pour répondre à l'obligation légale d'existence d'un collège des salariés de la coopérative parmi les associés, un salarié a été embauché par la SCIC à compter du 1^{er} juin 2019 en qualité de responsable « *accession et copropriété* », pour 17,33 heures par mois. Il conserve également son contrat de travail avec l'OPH.

Les opérations d'accession à la propriété déjà lancées par Le Foyer Jurassien et reprises par l'OPH continuent d'être gérées par l'OPH (cf. § 5.1). De même, la fonction de syndic des copropriétés issues du Foyer Jurassien continue d'être assurée par l'OPH et devrait progressivement être transférée à la coopérative.

Par convention de mandat de gestion présentée au CA le 26 octobre 2017 et validée par celui du 21 juin 2018, l'OPH du Jura a confié la gestion administrative de ses foyers à la SCIC La Maison pour Tous à compter du 1^{er} juillet 2018, afin de « *permettre à la filiale coopérative d'avoir des fonds qui alimentent ses recettes* ». Cette convention a été conclue sans l'autorisation préfectorale préalable prévue aux articles L. 442-9 et D. 442-22 du CCH. Le président en a simplement informé le préfet par courrier du 10 juillet 2018. Le projet était de développer cette activité de gestion des foyers par la SCIC et d'éventuellement proposer cette prestation à d'autres organismes régionaux. La rémunération de la coopérative a été fixée à 90 % du montant des frais de gestion inclus dans les redevances quittancées. Or, le coût de cette prestation, effectuée par le personnel de l'OPH, est de ce fait refacturé en fin d'année à la coopérative, comme prévu dans la convention de mise à disposition de personnel décrite supra, ce qui ne devrait donc pas permettre d'augmenter substantiellement les recettes de la coopérative. En outre, depuis le 1^{er} juillet 2018, la rémunération de 90 % des frais de gestion est facturée en totalité à l'OPH alors qu'en octobre 2019, la SCIC assurait exclusivement le quittance et non pas l'ensemble des missions énumérées à l'article 4 de la convention. La décision de l'OPH de confier la gestion administrative de ses foyers à la SCIC LMPT qui ne dispose pas de moyens propres paraît inopportune. En réponse au rapport provisoire, l'OPH explique que le projet de loi ÉLAN, déposé en avril 2018, a contrarié la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. L'Agence a cependant constaté qu'il perdurait en 2019.

Une disposition conventionnelle adoptée en 2018 a permis de redresser, de façon artificielle, l'équilibre de l'exploitation de la coopérative. En effet, par décision du 13 décembre 2018, le CA de l'OPH a autorisé la mise en place d'une convention d'abandon de créance de 200 k€ sur une durée de cinq ans au profit de la coopérative, avec une clause de retour à meilleure fortune. Selon les termes de l'annexe littéraire aux comptes de l'exercice 2018, cet abandon de créance vise à « *améliorer le profil économique de la coopérative avec un passif apuré de la dette financière à l'égard de l'OPH du Jura, dette essentiellement constituée de la refacturation de la mise à disposition de ressources humaines.* » La SCIC fait ainsi peser un risque financier sur l'OPH (cf. § 6.3.1.1).

Par une convention validée par le CA de décembre 2018 et modifiée par le bureau du 7 mars 2019, l'OPH assure pour le compte de la coopérative les garanties de rachat et de relogement de ses opérations d'accession sociale à la propriété. A l'article 1, il est dit par erreur que la coopérative « *vend des logements en l'état futur d'achèvement, accompagnés d'un prêt social location accession (PSLA)* ». Or, le contrat de location accession (codifié à l'article R. 331-76-1 et suivants du CCH) constitue une forme d'accession à la propriété différente de la vente en l'état futur d'achèvement et ne peut en aucun cas lui être associé. A l'article 2, pour la mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement, il convient de préciser d'une part les modalités qui existent pour l'accession sociale en PSLA, définies par l'article 4 de l'arrêté du 26 mars 2004, et d'autre part celles qui sont applicables aux autres formes d'accession sociale (VEFA) précisées à l'article R. 443-2 III du CCH. En effet, ces garanties existent pour les deux formes d'accession sociale, selon des modalités légèrement différentes, et non pas seulement pour le PSLA comme le mentionne par erreur l'article 4 de la convention susvisée. En réponse au rapport provisoire, l'OPH s'engage à mettre les conventions en conformité avec les dispositions du CCH.

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Organisation territoriale et fonctionnelle

Le patrimoine de l'office est réparti entre 5 agences elles-mêmes divisées en 15 secteurs d'environ 600 logements (*Lons-le-Saunier, 6 secteurs ; Salins-les-Bains, 1 secteur ; Dole – Tavaux, 2 secteurs ; Champagnole, 3 secteurs ; Hauts de Bienne, 3 secteurs*). Chaque secteur de l'agence de Lons-le-Saunier regroupe à la fois une partie des logements de l'agglomération et une partie en secteur diffus. De plus, une agence mobile a été créée en 2015 pour faciliter les contacts avec les locataires : des personnels de l'agence territoriale concernée font des permanences tournantes d'une demi-journée dans les communes plus éloignées au moyen d'un véhicule de type camping-car, connecté au système informatique de l'office.

Sous l'autorité d'un(e) responsable d'agence et de son adjoint(e) intervient sur chaque secteur un trinôme composé d'un(e) chargé(e) de clientèle (*recherche de nouveaux locataires, signature des baux, précontentieux*), d'un(e) technicien(ne) (*suivi technique des bâtiments et logements, états des lieux*) et d'un(e) chargé(e) de secteur et vie sociale (*premier interlocuteur des locataires, maintenance sécurité et propreté, problèmes de voisinage*). L'office n'a pas de gardiens dans ses groupes d'habitations, la relation de proximité avec les locataires est assurée par ces trinômes. Seuls sept correspondants d'immeubles, employés par l'office pour quelques heures par mois (*entre 14 et 60 heures*) sont affectés spécifiquement à un bâtiment, principalement sur le territoire de l'agence de Hauts de Bienne (*il s'agit d'un reliquat d'une organisation antérieure aux fusions entre organismes HLM*).

Une régie de travaux intitulée « *agence technique de services* » emploie une responsable, son assistante et 17 agents répartis sur les sites de Lons-le-Saunier et Champagnole. Ils effectuent des travaux d'entretien dans les parties communes et espaces extérieurs des immeubles de l'office, une partie des remises en état des logements à la relocation (*peinture, électricité, plomberie, menuiserie*), ainsi que l'entretien d'espaces verts (*à Lons-le-Saunier*) et des tâches de nettoyage pour certains bâtiments. En plus de cette régie, l'office présente la particularité d'avoir embauché en 2019 un technicien conseil spécialisé en hygiène, qui intervient sur tout le département pour détecter et lutter contre les rongeurs, les punaises de lit, les blattes et autres insectes.

Seul le quartier Marjorie – Les Mouillères à Lons-le-Saunier, classé en QPV²⁶, regroupe des ensembles immobiliers de plus de 100 logements, avec un total de 1 695 logements. Ce quartier dépend de plusieurs secteurs de l'agence de Lons-le-Saunier et mobilise donc plusieurs des trinômes susmentionnés. Ce personnel de proximité peut donc être considéré comme suffisant au regard des dispositions des articles R. 271-1 et 2 du code de la sécurité intérieure²⁷, imposant dans les quartiers concernés qu'au moins une personne à temps plein par tranche de 100 logements assure les fonctions de gardiennage ou de surveillance. De plus, un gestionnaire de proximité et environnement est affecté spécifiquement à ce quartier où il assure des permanences quotidiennes dans un local dédié.

Le nettoyage des parties communes intérieures aux bâtiments est assuré en majorité par des entreprises sous contrats ou pour certains immeubles par du personnel employé de l'office (*agents d'entretien de la régie ou correspondants d'immeubles*). Les chargés de secteur et vie sociale ont en charge le ramassage des débris aux abords des immeubles. La récupération des charges auprès des locataires est évoquée au paragraphe 4.1.3.3 pour ce qui concerne les personnels de l'office intervenant sur ses immeubles.

²⁶ QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville.

²⁷ Même si l'office n'a jamais été amené à justifier précisément du respect de cette règle auprès de l'autorité administrative.

2.3.2 Ressources humaines

2.3.2.1 Effectifs, rémunérations, absentéisme

Fin 2018, l'effectif de l'office se compose de 161 collaborateurs, soit 150 ETP²⁸. Vingt d'entre eux relèvent du statut de la fonction publique territoriale. Le ratio pour 1 000 logements familiaux gérés est de 16,9 ETP contre un ratio moyen de 19,0²⁹ pour l'ensemble des offices publics de l'habitat de France.

Alors que le patrimoine s'est stabilisé (+ 0,1 %) depuis 2015 et que l'effectif a connu une baisse de 7,0 %, les frais de personnel³⁰ ont crû de 6,6 % comme le montre le graphique ci-après. Malgré une baisse significative en 2018, le poids des charges de personnel demeure supérieur aux référents des offices de province (cf. § 6.2.2.1.1).

Evolution comparative effectifs



Le coût du personnel légèrement supérieur à la valeur de référence (cf. § 6.2.2.1.1) associé à un effectif peu nombreux indique que le coût salarial interne moyen employeur³¹ est relativement élevé. Il ressort à plus de 49 k€ en 2018. En 2015, à l'occasion du regroupement précité, les accords collectifs ont été réformés pour harmoniser les avantages des trois structures. La politique de rémunération s'articule autour des augmentations de salaires (*collectives et individuelles*), des accessoires de rémunération et des avantages sociaux négociés chaque année lors de la négociation annuelle obligatoire (NAO).

Un accord d'intéressement a été conclu en juin 2016 pour la période triennale 2017-2019. Par cet accord, l'intéressement est réparti de manière uniforme entre les bénéficiaires à concurrence de leur temps de travail et de la durée de présence effective au cours de l'exercice. La prime globale est déterminée en fonction de

²⁸ Equivalents temps plein.

²⁹ Source : rapport annuel de branche 2017.

³⁰ Frais de personnel : charges de personnel (cpt 64) + impôts et taxes sur rémunérations (cpt 637) + personnel extérieur à l'organisme (cpt 627) + participation des salariés.

³¹ Sur la base des effectifs moyens relevés dans les états réglementaires Harmonia, impôts et taxes sur rémunérations et participation inclus, mais hors personnel extérieur (cpt 627).

l'excédent brut d'exploitation de l'office pour sa part fixe, et d'un pourcentage de l'autofinancement courant pour sa part variable. Elle s'est élevée à 93 k€ en 2018.

Bien qu'en recul par rapport à 2017 où il était de 12,8 %, le taux d'absentéisme est de 8,5 % en 2018. Il reste supérieur à l'absentéisme moyen des offices qui était de 6,4 % en 2016 selon le rapport de branche.

L'investissement dans la formation professionnelle est correct : il représente 2,3 % de la masse salariale en 2018. 76 % des collaborateurs présents ont effectué au moins une action de formation. L'office satisfait par ailleurs à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés³².

2.3.2.2 Climat social

Le climat social au sein de l'office a connu une grande dégradation au cours de la période faisant l'objet du contrôle. Une mission d'expertise pour risque grave de type psychosocial a été demandée par les membres du CHSCT³³ lors de sa réunion du 29 mars 2017, au regard d'un faisceau d'indices recueillis : lettres reçues, plaintes, départs de salariés, alertes alarmistes d'un médecin du travail et de l'association interprofessionnelle de santé au travail du Jura (AIST), conseil de l'inspection du travail, résultats d'une enquête menée en interne. Cette mission, réalisée par un cabinet d'expertise spécialisé, s'est déroulée de mai à octobre 2017. Son rapport, présenté le 8 novembre 2017 au CHSCT, confirme « *le climat délétère qui règne dans l'entreprise, nourri de peurs, de suspicions et de clivages* » et « *souligne le caractère urgent des mesures à mettre en place afin d'éviter que la santé des salariés ne se dégrade davantage* ». Le rapport souligne en particulier que de l'incompréhension et de la crainte ont été suscitées par plusieurs licenciements de salariés reconnus dans leur travail, pour des motifs ressentis comme peu légitimes, qui ont été vécus de manière brutale et sont à l'origine d'un sentiment d'insécurité vis-à-vis de l'emploi et d'une perte de confiance vis-à-vis de la direction. Les départs sont en effet nombreux entre 2015 et 2018 : neuf démissions (*dont un cadre*), 18 licenciements (*dont quatre cadres*) et cinq ruptures conventionnelles (*dont trois cadres*). Ces 23 cas ont généré le paiement d'indemnités à hauteur de 433 k€³⁴. Ce rapport n'a pas été présenté au conseil d'administration malgré la demande d'un administrateur représentant les locataires, formulée lors du conseil du 8 février 2018. Le compte-rendu de ce conseil précise que « *le CHSCT a décidé que ce document était un document de travail, et non un document administratif communicable car il ne relève pas directement du code du Travail* ».

Le rapport propose des axes de travail que le CHSCT devait traduire en priorités et moyens concrets d'actions de prévention des risques professionnels, plan d'actions dont la direction porte la responsabilité de la mise en place et du suivi au regard de ses obligations réglementaires [article L. 4612-16 du code du travail, remplacé par l'article L. 2312-27 du même code par l'ordonnance 2017-1386 du 22 septembre 2017, qui a opéré une fusion des instances représentatives du personnel en un comité social et économique (CSE) au plus tard le 1^{er} janvier 2020]. De plus, l'employeur est tenu de désigner un ou plusieurs salariés compétents pour s'occuper des activités de protection et de prévention des risques professionnels de l'entreprise [art. L. 4644-1 du code du travail].

En 2018, l'office a mis en place un groupe de travail, avec l'aide d'un cabinet extérieur, en y associant le CHSCT (*puis le CSE mis en place le 29 janvier 2019*). Des pistes de progrès ont été dégagées sur les trois thèmes suivants : la gestion des préavis des locataires, l'ouverture des affaires (*doléances locataires*) et les incivilités auprès du personnel, trois thématiques représentant, selon l'organisme, les risques psycho-sociaux. Sans sous-estimer les risques psychosociaux couverts par ces thématiques, il ressort que l'ensemble des risques pointés

³² Articles R. 5212-1 à 4 du code du travail.

³³ Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

³⁴ Dans le cadre d'un jugement du conseil de Prud'hommes pour lequel l'office a fait appel, l'OPH a versé en 2018 la somme de 98 k€ en exécution provisoire.

par ledit rapport ne couvre par ces seules thématiques et qu'en particulier elles ne répondent pas pleinement aux alertes émises par les médecins du travail. En réponse au rapport provisoire, l'OPH tient à préciser que le pilotage de ce groupe de travail a été confié au CHSCT, au cabinet concerné et aux collaborateurs, et qu'ils n'ont pas retenu les alertes émises par le médecin du travail dans la mesure où « *ces dernières n'étaient certainement plus d'actualité* ».

En 2019, l'office a fait appel à un autre cabinet extérieur pour analyser son activité de protection et de prévention des risques psychosociaux. Le cabinet accompagne le CSE dans la rédaction du document unique de sécurité.

2.3.3 Système qualité, contrôle interne et support juridique

Une plateforme Qualité, Sécurité, Environnement a été créée en 2016 pour regrouper la gestion du système qualité, les relations avec la CNIL³⁵ et la mise en œuvre du règlement général sur la protection des données, ainsi que l'ensemble des enquêtes de satisfaction. La certification qualité de l'OPH du Jura (AFAQ – ISO 9001 2015) pour la maîtrise d'ouvrage et la gestion locative de logements sociaux a été renouvelée en 2016 et en 2019. En sus des contrôles externes de certification, les processus métiers sont régulièrement audités en interne et font l'objet d'une analyse par les risques. Par ailleurs, des tableaux de bord mensuels assurent un suivi partagé par les cadres pour de nombreux indicateurs, déclinés par agence : ventes, impayés, vacance, gestion clientèle, réclamations, etc.

Outre l'enquête de satisfaction périodique des locataires en place (cf. § 4.4.3), des enquêtes de satisfaction sont réalisées après relocation ou mise en service de logements neufs, après les réhabilitations ou adaptations de logements, ainsi que des enquêtes spécifiques sur la propreté et le suivi des interventions des prestataires ou de celles de l'agence technique de service en régie. Le ressenti du personnel est également analysé vis-à-vis des interventions de la régie, du prestataire informatique et des systèmes d'information, des conditions de travail et du climat social.

La plateforme juridique de l'office est composée de quatre agents, et s'appuie sur des ressources externes, notamment deux cabinets conseils d'assistance juridique sous contrat pour lesquels l'office a versé en moyenne depuis 2015, la somme de 61 k€ par an.

2.3.4 Politique d'achat

L'office a constitué une commission d'appel d'offres, composée de trois administrateurs, qui dispose d'un règlement intérieur en conformité avec l'article R. 433-2 du CCH, en vigueur au moment du contrôle. Elle intervient pour tous les marchés dans le cadre des procédures formalisées³⁶. La délibération du conseil d'administration du 28 mars 2019, fixant la nouvelle composition de la commission d'appel d'offres, fait par erreur référence aux articles R. 423-2 et R. 433-6 du CCH en lieu et place de l'article R. 433-2 en vigueur à cette date. La rectification de ces erreurs devra également tenir compte des nouvelles dispositions du code de la commande publique entré en vigueur le 1^{er} avril 2019.

Un guide des achats, mis à jour régulièrement, a pour objet de définir les procédures pour les achats dont la valeur estimée est inférieure aux seuils des procédures formalisées et d'explicitier les interactions entre les services de l'office.

³⁵ Commission nationale de l'informatique et des libertés.

³⁶ Seuils des procédures formalisées (HT) : pour les travaux, 5 225 k€ jusqu'au 31/12/2017 puis 5 548 k€, pour les fournitures et services, 209 k€ jusqu'au 31/12/2017, 221 k€ ensuite.

Pour les marchés dont la valeur estimée est inférieure à 25 000 €HT, aucun formalisme n'est requis par l'office. Il s'appuie sur l'article 30-I-8° du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics qui dispose que « *les acheteurs peuvent passer un marché public négocié sans publicité ni mise en concurrence préalables [...] pour les marchés publics répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 25 000 euros HT. L'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin* ». L'office précise « *qu'il appartient à chaque service de déployer sa propre stratégie d'achat [...] le responsable du service demandeur a la charge de vérifier si le montant annuel cumulé par type de prestations ou par fournisseurs n'excède pas 25 000 €HT* ».

Pour les achats dont le montant estimé est compris entre 25 000 €HT et 221 000 €HT, la procédure prévoit la consultation d'au moins trois à cinq entreprises ou la publication d'un avis d'appel public à la concurrence sur le profil acheteur de l'OPH. C'est également le responsable du service demandeur qui a la charge de vérifier si le montant annuel cumulé par type de prestations ou par fournisseurs n'excède pas 221 000 €HT.

Enfin, tout achat dont le montant estimé est supérieur à 221 000 €HT, est pris en charge par le service juridique de l'office, en lien avec le service demandeur. En dessous des seuils réglementaires, des pièces écrites supplémentaires complètent la procédure précitée (*acte d'engagement, règlement de consultation, CCAP, CCTP, etc.*), au-delà, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

Ces règles ne sont pas suffisamment exigeantes pour assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics en application des principes fondamentaux que sont la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures, opposables à tout marché, quelle que soit sa nature ou quel que soit son montant. En particulier, les règles édictées pour les achats dont le montant estimé est inférieur à 221 000 €HT, laissent trop de marges de manœuvre aux services demandeurs dont le cœur de métier n'est pas la commande publique. En particulier, il est difficile pour un responsable d'agence de connaître le montant cumulé des commandes passées auprès d'un même fournisseur par l'ensemble des agences et services de l'OPH, cette mission ne pouvant incomber qu'à un service central. Le rôle de la plateforme juridique doit ainsi être accentué.

En réponse au rapport provisoire, l'OPH s'engage à modifier son guide des achats en imposant des règles plus exigeantes. Par ailleurs, il confiera à un service central la mission de suivre le montant cumulé des commandes passées auprès d'un même fournisseur, et accentuera le rôle de la plateforme juridique.

L'office ne maîtrise pas le suivi et le contrôle de ses marchés. En effet, l'exploitation des données comptables montre que de nombreux fournisseurs de l'office disposent d'un chiffre d'affaires annuel supérieur à 25 000 €HT alors que les factures ne sont rattachées à aucun contrat ou marché. Ce constat émane soit de l'omission des opérateurs de saisie, soit de l'absence de tout marché. De manière générale, les achats réalisés par la plateforme « *développement immobilier* » ont bien fait l'objet d'une consultation mais n'ont pas été caractérisés comme tel lors de la prise en charge des factures. Si ce cas de figure se rencontre également pour les achats effectués par les agences, il est en outre constaté que de nombreuses interventions ponctuelles de différents métiers du bâtiment notamment (*ex : menuiserie, plomberie, électricité, zinguerie*) n'ont fait l'objet d'aucune consultation, alors même que la somme des factures dépasse 25 000 €HT³⁷. Une entreprise de nettoyage a également été sollicitée par une agence en 2018 alors que l'office avait conclu un marché avec une autre entreprise pour l'ensemble de ses agences. L'office a enfin connu une période de six mois pendant laquelle aucun marché relatif à la réfection des sols et murs n'était en cours laissant ainsi toute latitude aux

³⁷ Pour exemples, en 2015, 8 entreprises de travaux apparaissent au grand livre fournisseurs avec un total de factures prises en charge hors marché supérieur à 100 000 €TTC. Ce nombre est de 7 en 2016, 10 en 2017 et 3 en 2018.

services demandeurs. En effet, le marché à bons de commande correspondant a été résilié par l'office au 31 décembre 2017 pour des intérêts économiques et l'exécution du nouveau marché n'a pris effet que le 1^{er} juillet 2018.

L'ensemble de ces failles contribue à des non-respects des principes fondamentaux de la commande publique. Pour exemple, les factures de l'entreprise T., évoquée au § 2.2.2, ne sont rattachées à aucun marché. Dans les faits, des consultations ont toutefois été menées par le service demandeur pour environ 73 % des commandes.

L'office doit sans délai étudier et réorganiser la chaîne de ses marchés publics et prendre toutes les dispositions utiles afin de les piloter en toute sécurité. En réponse au rapport provisoire, l'OPH s'engage à analyser la chaîne de ses marchés publics et, le cas échéant, à prendre toutes les dispositions utiles pour les piloter en toute sécurité. Il tient à souligner la réelle difficulté à trouver en particulier une entreprise dans le secteur de la menuiserie. Il a ainsi sollicité un cabinet pour l'accompagner dans la mise en place d'un marché menuiserie. Il s'engage à faire de même pour les marchés électricité et plomberie. L'office annonce enfin que, afin de renforcer le contrôle et la sécurisation des process, le directeur général a supprimé sa délégation de signature auprès des responsables d'agences et de leurs adjoints pour les achats hors marchés.

Le contrôle effectué, par ailleurs, sur un échantillon de pièces de marchés³⁸ n'a pas révélé d'irrégularité.

2.4 CONCLUSION

La SA d'HLM Le Foyer Jurassien et l'OPH de Champagnole ont été regroupés au sein de l'OPH du Jura en janvier 2015. Cet office, dont la collectivité de rattachement est le département du Jura, intervient sur un territoire où la tension du marché locatif social est faible. Principal bailleur du Jura, il détient environ 9 100 logements fin 2018, dispersés sur 166 communes. Dans le cadre de la loi ÉLAN, il envisage de se rapprocher de l'OPH de Saint-Claude.

Son fonctionnement est affecté par des dysfonctionnements relatifs à la gouvernance auxquels il doit être mis fin. En particulier, les corrections apportées en cours de contrôle aux conditions de rémunération du contrat de droit public de son directeur général doivent être finalisées. Par ailleurs, la gestion du contrat de location de l'ancien directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien a manqué de transparence dans la mesure où le service d'intérêt général d'un organisme HLM est le logement des personnes aux revenus plafonnés. Enfin, la participation des administrateurs aux commissions d'appel d'offres et aux commissions d'attribution des logements donne lieu, à tort, au versement de deux indemnités forfaitaires pour une même journée. Le conseil d'administration doit également veiller au respect de la procédure des conventions réglementées.

Afin d'améliorer la trésorerie et la santé financière de la SCIC d'HLM La Maison pour Tous, l'OPH a abandonné une créance de 200 k€ à son profit et a conclu une convention de gestion administrative des foyers appartenant à l'OPH. Cette dernière a été conclue sans l'autorisation préfectorale préalable. En outre, la convention de mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement doit être corrigée.

L'office doit sans délai remédier aux carences importantes constatées dans le domaine de la politique d'achat, tant en termes de fixation de règles que de suivi et de contrôle des marchés, afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique.

³⁸ Marchés de service : entretien des espaces verts 2017, entretien multiservices 2016 ; marchés de maîtrise d'œuvre : opérations La Marquise 2 et foyer APEI à Lons-le-Saunier ; marchés de travaux : modernisation chauffage Les Pléiades à Champagnole, accord-cadre réfection murs-sols, réhabilitation 80 logements à Lons-le-Saunier, construction foyer APEI à Lons-le-Saunier.

Enfin, le climat social au sein de l'office a connu une grande dégradation au cours de la période faisant l'objet du contrôle, caractérisée notamment par de nombreux départs de salariés et des tensions persistantes.

3. STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE

3.1 PRESENTATION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 Description et localisation

Au 31 décembre 2018, l'OPH du Jura possède un parc de 9 020 logements, conventionnés à 99 %, composé de 8 947 logements familiaux, de 20 logements pour étudiants, de 23 logements de gendarmes et de 30 logements pour militaires (*ces derniers localisés dans le Doubs à Valdahon, seuls logements de l'office situés hors du Jura*). Il est également propriétaire de 32 résidences spécialisées données en gestion, représentant 1 116 équivalents logements (*soit 1 237 places, à destination de personnes âgées ou handicapées, étudiants et jeunes travailleurs*). De plus, il gère 28 logements pour le compte de deux communes du Jura³⁹.

Le parc de logements sociaux de l'office du Jura est dispersé sur 166 communes et 18 regroupements communaux. Sa répartition dans les principales intercommunalités et son poids dans le parc social de chacune d'elles sont récapitulés dans le tableau suivant. L'office est en position monopolistique dans les intercommunalités de Lons-le-Saunier, Champagnole et Hauts de Bienne :

Logements sociaux dans les principales intercommunalités du Jura					
Intercommunalité	Dole	Lons-le-Saunier	Saint-Claude	Champagnole	Hauts de Bienne
Nombre de logements sociaux de l'office au 1/1/2019	738	3 167	461	1 177	803
Pourcentage de son parc	8 %	35 %	5 %	13 %	9 %
Nombre total de logements sociaux (RPLS au 1/1/2018)	3 993	3 268	2 228	1 202	804
Poids de l'office dans le parc social	18 %	97 %	21 %	98 %	100 %

Sources : **RPLS**

L'âge moyen du parc est assez élevé avec 42 ans⁴⁰, contre 39 ans pour l'ensemble du parc social de métropole. La proportion de logements individuels est de 17 %, proche de la moyenne nationale (16 %). La part des logements situés dans une commune classée en zone de revitalisation rurale (ZRR) ou bénéficiant encore de ce dispositif n'est pas négligeable avec 17 % du total.

Le taux de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est de 21 %, en deçà du pourcentage national (30 %) ou régional (32 %). L'office est surtout présent dans le quartier en QPV Marjorie – Les Mouillères à Lons-le-Saunier, avec 1 695 logements, et plus minoritairement dans les QPV de Dole (*Mesnils Pasteur, 122 logements*) et de Saint-Claude (*Les Avignonnets, 44 logements*). Le quartier Marjorie – Les Mouillères a fait l'objet d'un programme financé par l'ANRU⁴¹ qui s'est achevé au cours de la période de contrôle. Il n'a pas été retenu dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

³⁹ Rochefort-sur-Nenon et Fontenu.

⁴⁰ Hors immeubles dont la date de construction est inconnue.

⁴¹ ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.

3.1.2 Performance énergétique

La répartition des étiquettes de performance énergétique du patrimoine à fin 2018 est la suivante⁴² :

Répartition des étiquettes de performance énergétique								
Classement par étiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G	DPE non réalisé
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
Pourcentage des logements	0,2 %	0,3 %	10,8 %	47,0 %	26,1 %	10,8 %	2,9 %	1,9 %

Sources : **RPLS**

La part des logements à forte consommation d'énergie (*classés E, F ou G*) est élevée avec 40 % fin 2018, pourcentage supérieur à celui de l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (21 % au 1/1/2018) ou de la région Bourgogne-Franche-Comté (26 %). L'office est pénalisé par son fort taux de logements dont le mode de chauffage est l'électricité (14 %)⁴³.

3.1.3 Données sur la vacance et la mobilité des locataires

L'OPH du Jura assure un suivi précis de ses logements vacants et dresse des tableaux de bord mensuels, déclinés par agences. La vacance y apparaît stabilisée sur la période, avec 2,9 % de vacance commerciale fin 2018 (*hors vacance contrainte*) en légère diminution depuis 2016 (3,1 %). Le taux de vacance le plus élevé est constaté sur l'agence de Hauts de Bienne avec 7,6 %, seule agence dont le taux est supérieur au taux global, et de plus, en augmentation depuis 2016 (7,1 %). Ceci s'explique par la situation économique très dégradée du secteur de Hauts de Bienne où l'OPH du Jura, seul bailleur social, subit de plein fouet la décroissance démographique (*cf. § 2.1*).

En calculant les taux de vacance de manière analogue à celle du service des statistiques du ministère du logement, le taux global de vacance commerciale⁴⁴ de l'OPH du Jura s'établit à 4,1 % au 1^{er} janvier 2018 contre 3,0 % pour l'ensemble du parc social de France métropolitaine, 5,1 % pour la région Bourgogne-Franche-Comté et 4,9 % pour le département du Jura. Pour la vacance structurelle (*vacance commerciale de plus de trois mois*) elle s'établit à 2,3 % pour l'OPH du Jura contre 1,5 % pour l'ensemble de la France métropolitaine, 3,5 % pour la région Bourgogne-Franche-Comté et 3,1 % pour le département du Jura. Les résultats de l'OPH du Jura en matière de vacance sont donc globalement meilleurs que ceux de l'ensemble du parc social régional ou départemental.

Les pertes sur logements familiaux vacants sont évaluées par l'organisme à 1,7 M€ en 2018 (*dont 193 k€ liés à la vacance technique*), auxquelles s'ajoutent les pertes pour défaut de récupération de charges estimées à 428 k€ ainsi que les pertes sur garages et commerces (158 k€). Le coût global de la vacance est ainsi évalué à 2,3 M€, soit 4,9 % du quittance annuel et près du double de l'autofinancement net HLM en 2018. Ce coût global a cependant fortement baissé en 2018. Il atteignait plus de 2,6 M€ depuis 2015, soit plus de 5,5 % du quittance annuel. Ce résultat semble confirmer une vacance maîtrisée compte tenu d'un marché local très détendu.

⁴² Source RPLS au 1^{er} janvier 2018 fourni par l'office.

⁴³ Pour ce type de chauffage, un coefficient de conversion de 2,58 est appliqué entre l'énergie finale et l'énergie primaire.

⁴⁴ Vacance commerciale : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location (*hors logements vides volontairement pour raison technique*) rapporté au nombre de logements proposés à la location (*cf. mode de calcul du service de la donnée et des études statistiques du commissariat général au développement durable*).

Le taux de mobilité⁴⁵ dans le parc de l'OPH du Jura en 2018 est élevé par rapport à la France entière mais proche de la moyenne régionale avec 12,1 % (*taux France métropolitaine 9,5 % en 2017 et taux Bourgogne-Franche-Comté 12,4 %*).

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

3.2.1 Plan stratégique patrimonial

Le plan stratégique patrimonial (PSP) a été actualisé en 2018 afin de prendre en compte les impacts de la loi de finances 2018 et de la loi ÉLAN, alors au stade de projet. Il porte sur sept ans (*période 2019-2025*) et s'appuie sur l'outil de pilotage financier VISIAL. Le diagnostic patrimonial a été cartographié selon quatre axes d'analyse : dynamisme du marché de l'habitat, attractivité du patrimoine, état technique et performance énergétique. Les éléments financiers prospectifs reposant sur les hypothèses de ce plan sont développés au paragraphe 6.5 qui traite de l'analyse financière.

Une nouvelle actualisation de ce plan était en cours fin 2019.

3.2.2 Investissements réalisés

Investissements locatifs réalisés					
Montants en milliers d'euros					
	2016	2017	2018	Cumul	Structure (en %)
Foncier	109	174	310	593	2,6
Additions et remplacements de composants	6 040	4 514	2 952	13 506	60,0
Offre nouvelle	2 342	2 988	3 074	8 404	37,3
Total	8 491	7 676	6 336	22 503	

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Entre 2016 et 2018, les investissements locatifs (*y compris foyers*) se sont élevés à 22,5 M€. L'effort d'investissement a largement privilégié les additions et remplacements de composants qui représentent 60 % des dépenses. Le développement du parc est composé de l'offre nouvelle (37 % *des dépenses*) et du foncier (3 %).

La part des investissements consacrés aux foyers est très forte. Avec 5,9 M€ sur la période (*dont 1,7 M€ pour le développement*), elle représente plus de 26 % du total.

⁴⁵ Nombre d'emménagements de l'année parmi les logements proposés à la location au 1^{er} janvier.

3.2.3 Évolution du parc

Le parc de logements familiaux a légèrement décru sur la période 2015-2018, du fait des démolitions et des ventes, plus importantes que la production :

Évolution du patrimoine									
Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage (en + ou -)	Démolition	Flux	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	9 064	56	7	8			55	9 119	0,6 %
2016	9 119	16		6	1		11	9 130	0,1 %
2017	9 130	15	4	15	-1	39	-36	9 094	-0,4 %
2018	9 094	14		42	-2	44	-74	9 020	-0,8 %
Total		101	0	11	71	-2	83	-44	-0,5 %

Source : données transmises par l'organisme (plateforme gestion locative)

Parallèlement, deux résidences spécialisées ont été mises en service sur la période, une maison relais et un EHPAD⁴⁶ pour un total de 28 places.

3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine

3.2.4.1 Offre nouvelle

3.2.4.1.1 Livraisons

Depuis la fusion, l'OPH a mis en location 112 logements familiaux, soit 28 par an en moyenne. Ce rythme est cohérent avec celui prévu dans le PSP pour la période à venir. Seulement 19 logements ont été construits sur l'agglomération de Lons-le-Saunier où se situent pourtant les besoins principaux. Tous ont été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Les financements utilisés sont à 34 % de type très social.

3.2.4.1.2 Agréments obtenus

Sur la base des agréments obtenus de 2014 à 2018, la production nouvelle de l'OPH du Jura représente 29 % de la production totale de logements sociaux familiaux du département : 113 logements agréés sur 392⁴⁷, soit 23 par an en moyenne. Cette production est relativement dispersée (13 communes) mais aucun des logements produits par l'office au-delà de 2015 n'est situé sur l'agglomération de Lons-le-Saunier. Pour les financements utilisés, la proportion de logements très sociaux (PLAI) représente 20 % de la production à venir et celle de logements intermédiaires (PLS) 13 %.

Pour la production de résidences spécialisées, la part de l'OPH du Jura représente près de la moitié des agréments (131 sur 286 logements), avec en particulier la construction d'un foyer pour personnes handicapées à Lons-le-Saunier (66 places), l'extension d'un établissement pour personnes âgées à Saint-Laurent-en-Grandvaux (16 places) et la construction d'un hébergement pour jeunes en formation professionnelle à Moirans-en-Montagne (45 places).

3.2.4.2 Réhabilitations

Plusieurs importantes opérations de réhabilitation thermique et d'amélioration ont été livrées sur la période : 85 logements en 2015 (4 opérations pour un total de 1,1 M€), 115 logements et 82 places en foyer en 2016 (6 opérations pour un total de 6,5 M€ de travaux), 112 logements en 2017 à Domblans et Lons-le-Saunier (4 opérations pour un total de 3,7 M€ de travaux), 80 logements à Lons-le-Saunier en 2018 (2,7 M€ de travaux),

⁴⁶ Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

⁴⁷ en incluant la production des communes : 89 logements.

120 logements à Champagnole vont être livrés en 2019 (1,9 M€ de travaux) et les nombreux projets en cours vont s'étaler sur les années à venir. Le rythme d'une centaine de logements traités par an prévu au PSP est cohérent avec ces livraisons constatées sur la période et les projets en cours.

3.2.4.3 Démolitions

Trois immeubles ont été déconstruits sur la période, avec au total 83 logements : en 2018 un bâtiment de 39 logements à Morez (*Hauts de Bienne*) pour un coût de 580 k€, en 2017 un bâtiment à Saint-Lupicin (18 logements) pour un coût de 269 k€, et un autre à Champagnole (26 logements) pour un coût de 585 k€.

3.2.4.4 Ventes

Un plan de mise en vente des logements aux locataires est régulièrement présenté au CA. En dernier lieu, le CA du 12 novembre 2018 a adopté le plan 2019-2025 qui identifie 366 logements. L'OPH reçoit également favorablement les demandes émanant de locataires en place, hors propositions du plan de vente, sous réserve que le logement ait plus de quinze ans, que le locataire l'occupe depuis au moins 5 ans et avec l'accord préfectoral.

L'objectif est de vendre 20 logements par an. Le nombre de ventes effectives ainsi que les produits et plus-values de cession sont récapitulés dans le tableau suivant. La moyenne annuelle des ventes aux locataires est de 10 sur la période.

Ventes à l'unité						
Vente de logements	2015	2016	2017	2018	Cumul	Moyenne annuelle
logements vacants	6	6	8	7	27	
logements occupés	2	0	7	3	12	
nombre total	8	6	15	10	39	10
nombre d'acquéreurs locataires OPH	3	5	14	5	27	
produits de cession en k€	492	378	944	706	2 520	
plus-values de cession en k€	181	155	530	477	1 343	
Autres ventes (immeubles, terrains)						
produits de cession en k€	0	0	326	430	756	
plus-values de cession en k€	0	0	150	233	383	
Total produits de cession	492	378	1 270	1 136	3 276	819
Total plus-values de cession	181	155	680	710	1 726	432

Source : données transmises par l'organisme (plateforme gestion locative - gestionnaire commercialisation)

Une remise de fidélité sur le prix d'achat est accordée aux locataires acquéreurs. Elle s'élève à 1 % par année d'occupation du même logement, dans la limite de 10 %. Sur la période, 69 % des ventes ont bénéficié aux locataires de l'office, résultat supérieur à la moyenne. En effet, au niveau national en 2016, les bailleurs sociaux ont réalisé 32 % des ventes au profit du locataire occupant et 28 % au profit d'un autre locataire de l'organisme, soit 60 % des ventes bénéficiant à un locataire, selon les statistiques de l'Union sociale pour l'habitat⁴⁸.

Les ventes d'immeubles en bloc concernent :

- en 2018, un bâtiment de 32 logements à Salins-les-Bains (*La Visitation*) vendu 430 k€ à l'établissement public foncier pour le compte de la commune ;
- en 2017, deux anciens foyers à Dole et à Montmorot vendus à des particuliers respectivement 120 k€ et 50 k€ et l'ex-gendarmerie de Beaufort (6 logements) vendue 150 k€.

⁴⁸ Publication de l'Association régionale Rhône-Alpes HLM « Statistiques nationales de la vente HLM – Zoom sur la région Rhône-Alpes ».

3.2.4.5 Impact financier des ventes

Le produit des ventes de logements et de terrains s'élève à 3 276 k€ sur la période. Compte tenu d'investissements peu importants (cf. § 3.2.2), la contribution des cessions apparaît relativement importante dans l'équilibre financier de l'office. Entre 2016 et 2018, ces produits représentent 12 % de l'effort total d'investissement locatif. D'un point de vue comptable, les plus-values représentent également 12 % du résultat. Fin 2018, les réserves constituées au titre des cessions patrimoniales ne représentent cependant que 2 % des capitaux propres, attestant du levier d'action limité qu'a représenté la vente d'actifs pour le développement de l'office sur le long terme.

3.3 MOYENS MIS EN ŒUVRE

3.3.1 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

Les terrains sont pour l'essentiel proposés par les communes. Deux monteurs d'opérations travaillent sur la faisabilité des projets de construction neuve et leur réalisation. Un troisième a été récemment recruté par l'office pour le montage des opérations en accession à la propriété sous maîtrise d'ouvrage de la SCIC d'HLM La Maison pour Tous.

Les plans de financement sont en général montés avec un engagement de fonds propres de 24 k€ par logement. Les critères pris pour étudier l'équilibre financier prévisionnel n'appellent pas de remarque. En particulier, le ratio de coût de gestion utilisé (955 € par logement) apparaît cohérent avec la réalité constatée. Le prix de revient final des opérations de construction neuve livrées récemment (5 opérations représentant 34 logements, en majorité individuels, livrées de 2017 à 2019) est en moyenne de 1 914 € (TTC) par m² de surface utile, variant de 1 790 à 2 019 €/m². Ces coûts apparaissent donc maîtrisés si on les compare au coût moyen des logements sociaux aidés de Bourgogne-Franche-Comté en 2018 qui est de 2 238 € (HT) par m² de surface utile⁴⁹.

3.3.2 Maintenance du patrimoine

Un plan d'entretien prévisionnel, construit à partir d'un logiciel intégrant les principales données de base des bâtiments, est actualisé chaque année et présenté au conseil d'administration.

Coût intervention parc

Rubriques	2015	2016	2017	2018
Charges de maintenance (en milliers d'euros)	6 909	7 664	7 495	7 157
Coût au logement géré (en euros)	678	742	729	704
Valeur médiane OPH de province (en euros)	638	644	637	612
Add. et remplacement de composants (en milliers d'euros)	5 906	6 040	4 514	2 952
Coût total entretien du parc (en milliers d'euros)	12 815	13 704	12 009	10 109
Coût total au logement géré (en euros)	1 383	1 458	1 288	995
Valeur médiane OPH de province (en euros)	1 094	1 104	1 087	1 142

Sources : états réglementaires Harmonia

La politique de maintenance de l'office est satisfaisante. Les charges de maintenance immobilière se situent au-dessus des valeurs de référence des offices de province, tant en pourcentage des loyers (19,6 %

⁴⁹ Coût des logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, PLS) hors opérations en acquisition amélioration. Source : Ministère de la cohésion des territoires, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, « Bilan des logements aidés 2018 », publié le 1^{er} août 2019.

contre 15,7 % en 2018) que rapportées au nombre de logements en gestion (704 € contre 612 €). En incluant les additions et remplacements de composants, et bien qu'en décroissance depuis 2016, l'effort financier sur le bâti existant représente 1 188 € par logement géré en moyenne annuelle, ce qui demeure supérieur à la valeur médiane des offices de province en 2018, soit 1 142 €.

Les visites de patrimoine effectuées n'ont pas mis en évidence de retard manifeste d'entretien. Le nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs ainsi que l'état des logements proposés à la location sont corrects.

3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine

Un audit général d'identification des risques sur le patrimoine a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé en 2015. Un schéma directeur de maîtrise des risques techniques a été mis en place et un poste de référent maîtrise des risques et sécurité a été créé. Pour chaque logement reloué, un standard de qualité portant sur l'hygiène et la sécurité est appliqué, avec notamment la mise en sécurité électrique systématique et la réalisation du dossier amiante en parties privatives (*listes A et B*). Un bilan de suivi de la matrice des risques est effectué tous les deux ans par le bureau d'étude. Le budget alloué en 2019 à la maîtrise des risques s'élève à 181 k€.

Un contrat multiservices couvre l'ensemble des logements de l'office avec une visite annuelle préventive de chaque logement. Pour l'entretien des chaudières individuelles au gaz, le taux de pénétration dans les logements par l'entreprise sous contrat est satisfaisant avec 94 % en 2018. L'Agence invite l'office à maintenir son attention sur l'entretien spécifique des appareils à gaz qui, s'il n'est pas réalisé, peut entraîner la mise en cause de sa responsabilité et celle de ses dirigeants en cas d'accident [*R. 224-41-1 et suivants du code de l'environnement*].

Face à la difficulté de trouver des entreprises pour inspecter les toitures terrasses et les parties des bâtiments difficilement accessibles, l'office a fait l'acquisition d'un drone et a formé son personnel à l'utilisation de cet outil, qui pourra également servir à l'avenir pour des mesures (*bâti élevé, foncier*) ou des analyses thermiques. Le budget total de ce projet s'élève à 8,8 k€.

3.4 CONCLUSION

Le patrimoine de l'OPH du Jura est constitué de 9 020 logements et de 1 237 places en résidences spécialisées. Le parc familial a légèrement diminué sur la période de contrôle, les démolitions et ventes ayant été plus importantes que la production. Les logements sont en moyenne assez anciens et présentent des caractéristiques thermiques plutôt faibles, mais le rythme régulier des réhabilitations devrait permettre de corriger ce point. Dans le contexte de détente du marché immobilier où il intervient, l'office a maintenu sa vacance à un niveau inférieur à la moyenne régionale. Sa politique de maintenance est satisfaisante.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.1.1 Loyers

Pour l'augmentation au 1^{er} janvier 2016 des loyers pratiqués, le directeur général de l'office a demandé l'accord du préfet du Jura pour déroger à l'augmentation légale, pour tenir compte des importants besoins d'entretien du patrimoine révélés par le plan stratégique patrimonial 2015-2021. Une augmentation de 0,6 % des loyers

pratiqués a été sollicitée auprès du préfet, dérogatoire à l'augmentation maximum de 0,02 % autorisée par la loi de finances⁵⁰. En effet, l'article 210 III de cette loi précise que, sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2016, la révision des loyers pratiqués ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3^{ème} trimestre de l'année précédente, soit 0,02 % pour 2016.

Sur la base des informations fournies, partielles en ce qui concerne le loyer maximum initial de chaque logement, les loyers pratiqués respectent les loyers plafonds actualisés des conventions. La marge potentielle par rapport aux plafonds est en moyenne de l'ordre de 20 %.

Le niveau des loyers pratiqués par mètre carré de surface habitable en 2018⁵¹ est nettement inférieur à la moyenne régionale et a fortiori à la moyenne nationale, mais équivalents au niveau départemental (cf. § 2.1) :

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH du Jura	8 272	4,0	4,5	5,1
Références Franche-Comté	68 521	4,4	5,0	5,7
Références Bourgogne-Franche-Comté	166 666	4,5	5,1	5,8
Références France métropole	4 285 771	4,8	5,6	6,5

Sources : données RPLS au 1/1/2018 transmises par l'organisme

La proportion de logements conventionnés dont le loyer pratiqué en 2018 dépasse le loyer plafond⁵² pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est de 29 %, taux équivalent à celui constaté pour l'ensemble du parc social de la région Franche-Comté (29 %) mais bien inférieur à celui constaté au niveau national (45 %).

Le loyer mensuel d'un logement collectif de trois pièces de l'OPH du Jura se situe autour de 273 €, soit un niveau inférieur aux médianes de l'ensemble des bailleurs sociaux régionaux (308 € en Bourgogne-Franche-Comté et 299 € en Franche-Comté seule).

4.1.2 Supplément de loyer de solidarité

En 2018, pour les 5 978 logements occupés entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), 296 locataires sont assujettis au SLS. Le montant encaissé pour l'année s'est élevé à 186 k€.

4.1.3 Réduction de loyer de solidarité

L'office a procédé à la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS), prévu à l'article 126-III-D de la loi de finances pour 2018, sur le quittance de juin pour les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et juillet pour ceux de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018.

En décembre 2018, 3 571 ménages ont bénéficié de la RLS, dont 21 non bénéficiaires de l'APL. L'impact du déploiement sur les onze mois de 2018, avant lissage, s'est élevé à 1 332 k€, soit 4,3 % des loyers des logements familiaux. L'office a bénéficié du dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS mis en place, à hauteur de 209 k€.

⁵⁰ Article 210 III de la loi n° 2010-1657 du 29/12/2010, modifié par la loi n° 2014-366 du 24/3/2014 (art. 112).

⁵¹ Logements conventionnés dont la surface et le loyer mensuel sont connus.

⁵² Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

Le commissaire aux comptes « *s'est assuré du correct traitement de l'APL et de la RLS au niveau du quittance et a contrôlé le respect des modalités fixées par la loi* ». Il conclut que « *ses contrôles et ses travaux n'ont pas fait apparaître d'anomalie ayant un impact sur son opinion de certification des comptes* ».

4.1.4 Charges locatives

4.1.4.1 Connaissance des charges

L'OPH du Jura ne dispose pas d'un outil de type observatoire des charges lui permettant d'avoir une connaissance plus fine des dépenses et des consommations liées aux charges récupérables. Un tel outil permettant d'étudier pour chaque immeuble ou ensemble immobilier les montants unitaires (*ratios par logement et par m²*) des différents postes de charges locatives récupérées auprès des locataires serait à même de mettre en évidence les variations annuelles anormales ou de constater les écarts entre groupes pour chercher à les réduire.

En réponse au rapport provisoire, l'OPH indique disposer d'un tel outil et s'engage à le renforcer. L'Agence constate que l'office a effectivement créé en 2017 une commission intitulée « *Observatoire des charges et relations locataires* », évoquée au § 2.2.1. Elle traite cependant uniquement des réclamations relatives aux charges locatives et ne répond que partiellement à l'intérêt d'un observatoire des charges qui est d'examiner les charges locatives dans le détail, de faire des comparaisons d'année en année avec l'objectif de faire baisser les charges quittancées.

4.1.4.2 Charges du chauffage urbain à Lons-le-Saunier

Dans la commune de Lons-le-Saunier, sur le quartier Marjorie – Les Mouillères, un contrat de chauffage urbain, sous forme de délégation de service public, lie la ville et la société exploitante du réseau de chaleur. Conclu en 1969 pour une durée de 50 ans, le contrat actuel court jusqu'en 2032 par le jeu de prolongations successives. Par l'intermédiaire de sous-stations de chauffage, les locataires de l'OPH du Jura constituent une bonne part (*environ 60 %*) des utilisateurs de ce réseau urbain pour le chauffage de leur logement.

Un dysfonctionnement technique persistant du réseau de chaleur collectif a généré un surcoût d'exploitation, que l'exploitant a répercuté sur ses clients. Dans ce contexte, les charges que l'office a récupérées auprès de ses locataires ont augmenté de 131 k€ en 2014, 175 k€ en 2015 et 159 k€ en 2016, soit un total de 465 k€. En juillet 2017, l'exploitant a procédé à une régularisation partielle à hauteur de 260 k€ et l'office a décidé de porter la régularisation auprès de ses locataires à hauteur globale de 318 k€.

L'office n'a pas joué pleinement son rôle de bailleur social en répercutant sur ses locataires les augmentations excessives des factures de l'exploitant du chauffage urbain, sans les contester et sans chercher à atténuer leurs effets pour les ménages de ressources modestes. Ces problèmes, apparus en 2014 et non résolus en décembre 2019, sont sans doute à l'origine du climat de défiance actuel et des relations très dégradées entre la direction de l'office et des associations de locataires représentées ou non au conseil d'administration ainsi qu'avec des locataires non représentés par une association.

En 2018, l'office a saisi la ville et la société exploitante sur la légalité de la convention les liant depuis presque 50 ans. Par décision du 4 juillet 2019, le conseil d'administration de l'office s'est prononcé pour solliciter officiellement la résiliation du contrat conclu entre la ville et la société et, en cas de refus de la part de la ville, de porter cette demande devant les juridictions administratives. En réponse au rapport provisoire, l'OPH indique qu'il met tout en œuvre pour résilier la convention le liant à l'exploitant de chauffage urbain. Fin septembre 2020, l'affaire était pendante devant le tribunal administratif de Dijon.

4.1.4.3 Récupération des charges de personnel

Le nettoyage des parties communes intérieures des immeubles est assuré par des entreprises sous contrat dans la majorité des cas ou, sur quelques sites, par des agents de la régie ou des correspondants d'immeuble. Quel que soit le mode pratiqué, les chargés de secteur et vie sociale de l'office assurent en complément le ramassage des débris aux abords des immeubles et les techniciens de secteur assurent le contrôle du nettoyage. Ces dépenses sont récupérées à hauteur de 30 %. Ce taux est très exagéré au regard du temps réellement passé et ne s'appuie sur aucun calcul argumenté. En effet le décret susvisé prévoit une récupération des dépenses de personnel à hauteur de seulement 40 % dans le cas où le gardien ou le concierge assure l'entretien des parties communes (*intérieur et extérieur des immeubles*) et qu'il ne s'occupe pas de l'élimination des rejets. La part de l'entretien des seuls abords extérieurs ne peut donc dépasser la moitié de ce taux maximum prévu pour l'ensemble de l'entretien extérieur et intérieur des immeubles et devrait être justifié par un calcul argumenté. En réponse au rapport provisoire, l'office justifie le taux de 30 % par un résultat de qualité, sans coût excessif. L'Agence ne partage pas ce point de vue et préconise un accord collectif sur ce sujet.

4.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les caractéristiques des populations logées, issues de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2018, sont comparées aux références locales dans le tableau ci-après. Sur la base des revenus des ménages, les locataires de l'OPH du Jura sont plutôt en situation financière moins précaire que l'ensemble des locataires du parc social. Un accroissement de la précarité est toutefois constaté pour les nouveaux entrants.

Analyse sociale de l'occupation							
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH du Jura, tous ménages	19 %	60 %	11 %	47 %	20 %	45 %	9 %
Département du Jura	22 %	64 %	9 %	49 %	21 %	46 %	10 %
Région Bourgogne-Franche-Comté	24 %	64 %	9 %	46 %	20 %	45 %	10 %
OPH du Jura, emménagés depuis 2 ans (2016 et 2017)	27 %	67 %	6 %	52 %	29 %	38 %	12 %

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

Sources : **enquête OPS 2018**

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Depuis la validation du nouveau règlement intérieur de la commission d'attribution des logements, le 12 novembre 2018, toutes les attributions de logements passent en commission d'attribution, y compris les quelques logements non conventionnés (35). Ce règlement intérieur prévoit des cas exceptionnels où un ménage pourra être accueilli et l'attribution prononcée ultérieurement par la commission. Il s'agit des cas d'extrême urgence (*incendie, explosion, catastrophe naturelle*), des situations de violences attestées et également, avec l'accord du président de la commission, des personnes sans logement et sans solution d'hébergement. Sur l'échantillon étudié (3 355 attributions sur 3 ans - cf. *infra*), 17 cas de dérogations justifiées ont été relevés, ce qui reste effectivement exceptionnel.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, date de l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, il n'y a plus de dérogation préfectorale relative aux plafonds de ressources sur la commune de Morez (*devenue Hauts de Bienne*), dont le quartier précédemment classé en zone urbaine sensible (ZUS) n'a pas été classé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Par ailleurs, dans les quartiers en QPV de Dole, Saint-Claude et Lons-le-Saunier les dérogations préfectorales aux plafonds de ressources ayant existé n'ont

pas été reconduites au-delà du 31 décembre 2014. L'OPH du Jura peut solliciter une nouvelle dérogation aux conditions de ressources, notamment pour résoudre des problèmes de vacance, comme le lui permet l'article R. 441-1-1 du CCH pour les quartiers en QPV mais également, en dehors de ces quartiers, pour les groupes occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL).

Il appartient au CA de l'office de fixer des règles pour ses logements non conventionnés (*plafonds de ressources et de loyers*) dans la mesure où, en application des dispositions de l'article L. 411-1 du CCH, les immeubles appartenant à un organisme d'HLM, même non conventionnés, sont destinés à loger des personnes de ressources modestes. Le CA doit donc corriger ce manquement sans délai. En particulier, un logement non conventionné a été attribué hors de sa destination à l'ancien directeur général de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien (cf. § 2.2.3.2), et un autre a été attribué sans passage en commission à un salarié de l'office en juin 2017 (cf. § 2.2.2). En réponse au rapport provisoire, l'OPH précise qu'il en prend note et assure qu'il y procédera prochainement.

4.3.2 Logements réservés et publics prioritaires

Pour les publics prioritaires, l'office répond favorablement aux sollicitations quand il en reçoit. La convention de réservation avec l'État a fixé à l'office pour 2018 un objectif annuel de 301 logements sur le contingent « *publics prioritaires* » et 60 logements sur le contingent « *fonctionnaires* ». 39 demandes de type public prioritaire ont été satisfaites par l'office en 2018 et six logements dans le cadre du droit au logement opposable.

Les logements réservés par Action Logement représentent 5 % du parc.

4.3.3 Gestion des attributions

Les deux commissions d'attribution constituées par le conseil d'administration se réunissent chaque semaine, l'une à Lons-le-Saunier pour les secteurs couverts par les agences de Lons-le-Saunier, Salins-les-Bains et Dole-Tavaux, et l'autre à Champagnole pour les secteurs des agences de Champagnole et Hauts de Bienne.

Depuis son arrivée, l'objectif principal du directeur général est de faire diminuer la vacance afin d'optimiser les ressources financières de l'organisme. Malgré la réorganisation des pratiques allée à une stratégie de communication dynamique, certaines zones du patrimoine restent sinistrées avec des difficultés de relocation réelles, et de l'aveu même de la responsable de la plateforme gestion clientèle, « *la commission d'attribution a pu être amenée à proposer des logements à des ménages dépassant les plafonds de ressources. Il s'agit toutefois de logements restés vacants plusieurs mois ou affichant un manque d'attractivité avec peu de demandes enregistrées (situés au 3^{ème} ou 4^{ème} étage sans ascenseur, en zone rurale, ...).* »

L'analyse du fichier des attributions réalisées sur trois ans (2016-2018) a mis en évidence des dépassements de plafonds de ressources injustifiés. Ces dépassements, supérieurs à 10 %, concernent 56 attributions sur 3 355 effectuées⁵³, soit 1,7 % du total, dont 23 pour des logements à financement très social (cf. annexe 7.2). Les dépassements constatés vont de 11 % à 136 %. Selon les explications fournies par les services de l'office, ces attributions irrégulières ont été effectuées pour les raisons suivantes :

- 11 en méconnaissance de la caducité depuis fin 2015 des anciennes dérogations préfectorales aux plafonds de ressources (cf. § 4.3.1 *supra*), dont 9 à Hauts de Bienne et 2 à Lons-le-Saunier ;
- 3 sur l'insistance des mairies concernées (2 à Champagnole et 1 aux Rousses) ;
- 24 pour des logements vacants depuis longtemps ;

⁵³ Hors entrées annulées et attributions à personnes morales.

- 18 pour l'absence de candidats répondant à la réglementation, souvent sur des secteurs peu demandés.

En réponse au rapport provisoire, l'OPH souhaite attirer l'attention sur le fait que 42 des 56 attributions en cause sont le fruit soit d'une vacance de longue durée, soit d'une absence de candidats répondant à la réglementation dans des secteurs peu demandés.

L'organisme n'a pas été en mesure de produire l'ensemble des avis d'imposition justificatifs des ressources, en particulier pour les locataires ayant quitté leur logement et résilié leur contrat de location. Ces pièces n'ont pas pu être produites pour 30 locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds selon le fichier des attributions. Or, les organismes d'HLM sont tenus d'archiver les données personnelles des locataires pour satisfaire aux contrôles de l'ANCOLS, tiers autorisé par les articles L. 342-4 et L. 342-5 du CCH, comme le mentionne la commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) dans son pack de conformité logement social⁵⁴. Selon les termes de la CNIL, « *les données archivées en prévision d'un éventuel contrôle de la MILOS doivent, par exemple, être définitivement supprimées lorsque le contrôle ne peut plus être légalement opéré* », disposition aujourd'hui applicable à l'ANCOLS. En réponse au rapport provisoire, l'OPH indique qu'il va procéder à la mise en œuvre des préconisations de la CNIL en la matière.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Politique de la ville

Des conventions d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été signées en échange d'actions d'amélioration des conditions de vie des habitants et s'inscrivent dans la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité. Pour l'OPH du Jura, elles concernent les quartiers Marjorie – Les Mouillères à Lons-le-Saunier (1 695 logements bénéficiant de l'abattement) et Mesnils Pasteur à Dole (122 logements). Parmi les actions, on peut citer l'aménagement en cours à Lons-le-Saunier d'un logement pédagogique pour sensibiliser aux économies d'énergie et à la gestion des déchets.

4.4.2 Accueil et gestion des réclamations, concertation locative

Jusqu'en 2018, un centre d'appel installé au siège de l'office centralisait tous les appels téléphoniques et gérant les réclamations. Depuis cette date, l'accueil téléphonique a été décentralisé dans les agences où une ou plusieurs personnes sont dédiées à cette tâche. Un standard automatique oriente les appels vers l'agence concernée selon le choix de l'appelant. Les réclamations sont enregistrées et suivies dans le module ad hoc du système d'information, accessible depuis tous les postes de travail. Ce nouveau fonctionnement semble donner satisfaction de part et d'autre (*locataires et agents de l'office*) dans la mesure où il permet un contact plus personnalisé (*l'appelant retrouvant souvent le même interlocuteur*) et une meilleure connaissance du patrimoine concerné (*limité à une agence*) par le personnel.

Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement (3 à 4 fois par an).

4.4.3 Enquête de satisfaction des locataires

Une enquête de satisfaction des locataires est réalisée tous les trois ans par un bureau d'étude spécialisé. L'enquête 2016 a porté sur un échantillon représentatif de 1 200 locataires interrogés par téléphone. Le taux de satisfaction globale s'élève à 87 %, ce qui est un score supérieur à la moyenne des résultats des enquêtes réalisées par le bureau d'étude (81 %) pour des organismes de province. Le principal point à améliorer est le

⁵⁴ Edition juillet 2014, Fiche n° 3 page 23.

traitement des demandes (*techniques, administratives et liées aux troubles de voisinage*) ; sur ce point, l'évolution des pratiques décrite au paragraphe précédent est une réponse apportée par l'office, dont les effets n'ont pas encore été mesurés. L'autre piste d'amélioration, pour laquelle la satisfaction est moindre, porte sur la propreté générale des parties communes et des abords.

4.4.4 Politique en direction des personnes âgées

A la dernière enquête OPS, les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 28 % des titulaires d'un contrat de location de l'office. Dans le souci de maintenir les personnes handicapées ou âgées à domicile, l'office réalise des travaux d'adaptation des logements et utilise le dispositif de dégrèvement de taxe foncière. Un marché à bons de commande spécifique a été conclu en 2016 pour réaliser ces travaux. Les demandes sont acceptées si les personnes sont handicapées ou âgées de plus de 65 ans et si le logement est au rez-de-chaussée ou desservi par un ascenseur. Dans le cas contraire un relogement est proposé. En 2017, l'office a réalisé dans ce cadre 108 aménagements de salles de bain, 20 motorisations de volets roulants et 15 aménagements de WC et, en 2018, 49 salles de bain. Le budget alloué en 2019 pour ce type d'opérations s'élève à 500 k€.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.5.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social

Le passage en comptabilité commerciale en 2015 (*cf. § 6.7*) et le regroupement des trois OLS⁵⁵ à la même date ont impliqué une nouvelle organisation de la plate-forme recouvrement. Sa responsable encadre quatre chargés de contentieux ainsi qu'une conseillère en économie sociale et familiale spécialisée dans l'accompagnement des personnes en impayés. La responsable assure également le lien fonctionnel avec les seize chargés de clientèle situés en agence, chargés du précontentieux. Le cadre et l'organisation de la plate-forme sont déclinés en de nombreuses procédures fonctionnelles.

Un accompagnement personnalisé des locataires est assuré à chaque étape des procédures, en relation avec les partenaires sociaux et les acteurs locaux. Les chargés de clientèle, également chargés des attributions, sont à-même de personnaliser les recherches de solution amiable dans le cadre précité afin d'harmoniser les pratiques professionnelles des cinq agences. Les chargés de contentieux interviennent lors du commandement de payer avec un mode de recouvrement plus spécialisé.

L'office ne sollicite pas de société de recouvrement. Il dispose en revanche d'une convention de recouvrement avec une société civile composée d'huissiers de justice à laquelle il confie un stock de dossiers et de créances sur lesquels il demeure une potentialité de recouvrement. L'office peut suivre l'évolution de ses dossiers par consultation d'un site internet dédié et sécurisé.

En moyenne annuelle, l'office procède à une vingtaine d'expulsions avec concours de la force publique.

⁵⁵ Organisme de logement social.

4.5.2 Montant des créances locatives impayées

Créances locatives impayées

Rubriques	2015	2016	2017	2018
Créances locataires et acquéreurs (<i>en milliers d'euros</i>)	8 947	8 680	8 677	8 141
Créances / quittance (<i>en %</i>)	19,2	17,9	18,1	17,4
Valeur médiane OPH de province (<i>en %</i>)	13,4	13,2	13,1	14,0
Taux de recouvrement (<i>en %</i>)	94,0	99,3	98,9	99,5
Valeur médiane OPH de province (<i>en %</i>)	98,9	98,9	98,8	98,7

Sources : *états réglementaires Harmonia*

Avec un stock de 8,1 M€ en 2018, les créances sur locataires et acquéreurs se réduisent mais demeurent à un niveau élevé de 17,4 % du quittance annuel. En revanche, le taux de recouvrement⁵⁶ est satisfaisant avec un taux moyen de 99,2 % depuis 2016. Le taux de passage en pertes est lui aussi satisfaisant avec une moyenne annuelle de 1,3 % du quittance sur cette même période.

L'office assure de bonne manière le recouvrement des créances des locataires présents. S'agissant des locataires partis, la part de leurs créances est en légère augmentation mais demeure inférieure aux valeurs de référence (33,8 % vs 36,4 %). Un effort important a été fourni afin d'apurer les dettes irrécouvrables. Le rythme d'apurement des créances locatives douteuses est ainsi passé de 10,1 à 6,2 années. La politique des pertes sur créances irrécouvrables sur les locataires partis peut encore être amplifiée afin de réduire le niveau global des créances qui demeure élevé. En particulier, les dettes anciennes pour lesquelles le plan d'apurement n'est plus respecté peuvent raisonnablement être passées en pertes. Au 15 octobre 2019, pour 334 des 1 293 dossiers de locataires partis - soit plus du quart et représentant près de 40 % de la dette - l'échéance non soldée la plus ancienne avait plus de cinq ans.

4.6 CONCLUSION

L'OPH du Jura accueille dans des logements aux loyers peu élevés une population aux ressources modestes mais moins précaire que l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région. Face aux augmentations infondées des factures de chauffage urbain, l'office n'a pas joué le rôle protecteur que devrait avoir un bailleur social vis-à-vis de ses locataires. La qualité du service rendu au locataire et le taux de recouvrement des créances sont satisfaisants.

L'office devra faire figurer sur ses avis d'échéance le loyer maximum de chaque logement, fixer des plafonds de loyer et de ressources pour ses logements non conventionnés, se doter d'un outil lui permettant d'avoir une vision claire sur le niveau et l'évolution des différents postes de charges locatives récupérables et enfin revoir le mode de récupération des charges du personnel liées à l'entretien. Par ailleurs, 56 logements ont été irrégulièrement attribués sur la période et l'office n'a pas archivé l'ensemble des pièces justificatives des ressources des locataires pour les besoins du contrôle.

⁵⁶ Taux de recouvrement = (quittance N + créances locatives N-1 – créances locatives N – pertes sur créances irrécouvrables) / quittance N.

5. AUTRES ACTIVITES

Conséquence de la fusion, l'OPH du Jura a récupéré deux opérations d'accession à la propriété lancées par la SA d'HLM Le Foyer Jurassien et non soldées :

- une opération de six logements (*Les Sorbiers*) dans le quartier prioritaire de la politique de la ville des Mesnils Pasteur à Dole, lancée dans le cadre du programme de renouvellement urbain financé par l'ANRU ; destinés à la vente en PSLA, les logements ont été livrés en 2017 mais aucun n'a été vendu, faute d'acquéreurs ; ils ont été transférés en logements locatifs conventionnés en PLS et mis en location en février 2019 ; cette transformation a été présentée au conseil d'administration du 24 octobre 2019 ;
- un immeuble de 22 logements (*ainsi que des bureaux*) à Dole (*Le Clos des Lys*) commercialisés en VEFA et livrés en juillet 2017 ; quatorze logements ont été vendus depuis le début de la commercialisation (*dont quatre en 2017 pour un total de 736 k€ et un en 2018 pour 195 k€*) ; fin 2018, huit appartements restent encore en vente ; afin de solder cette opération, l'office déclare être prêt à contracter avec des ménages dépassant les plafonds de ressources (*en contradiction avec son objet social*) et à payer l'impôt sur les sociétés.

L'OPH commercialise également des parcelles de lotissements : six parcelles vendues en 2017 (*pour 227 k€*) et sept en 2018 (*pour 198 k€*).

Héritage de l'absorption de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien, l'activité de syndic est exercée par l'OPH du Jura pour 82 copropriétés représentant 1 550 lots principaux. Cette activité mobilise trois personnes.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office appliquait les règles de la comptabilité publique jusqu'en 2014. Son CA a opté pour le régime budgétaire et comptable applicable aux entreprises de commerce dans le cadre de l'article R*. 423-2 du CCH avec effet au 1^{er} janvier 2015. Ce changement de régime a impliqué une nouvelle organisation du service, du fait de l'intégration de missions initialement assurées par le comptable public⁵⁷. En outre, le regroupement de l'office avec celui de Champagnole et l'ESH Le Foyer Jurassien, cette même année, a impliqué une intégration comptable de ces deux structures⁵⁸. Des bonis de fusion ont été comptabilisés en capitaux propres à hauteur de 4 674 k€ pour l'office de Champagnole et de 11 384 k€ pour Le Foyer Jurassien. Enfin, un mali de fusion de 225 k€, comptabilisé en charges exceptionnelles⁵⁹, a été engendré par l'intégration⁶⁰ de la société anonyme de coordination Cap Habitat détenue pour moitié par le Foyer Jurassien.

⁵⁷ Gestion des encaissements locataires et des règlements fournisseurs, gestion des comptes bancaires, prise en charge de la comptabilisation des éléments du bilan, collaboration avec un commissaire aux comptes dans la perspective d'une certification des comptes annuels.

⁵⁸ L'office de Champagnole et l'ESH Le Foyer Jurassien appliquaient respectivement les règles de la comptabilité publique et commerciale.

⁵⁹ L'annexe aux comptes de l'exercice 2015 justifie l'inscription de ce mali dans un compte de charges exceptionnelles selon ces termes : « Du fait du caractère exceptionnel, non récurrent et entrant dans une opération plus large de rapprochement avec le Foyer Jurassien pour le lequel le boni de fusion a été comptabilisé en capitaux propres, l'OPH du Jura a inscrit ce mali dans un compte de charges exceptionnelles afin de permettre une meilleure lecture des différents agrégats financiers tels que l'autofinancement ». Cependant, selon les articles 745-1 et suivants du règlement n° 2015-06 de l'autorité des normes comptables (ANC), un mali technique doit être affecté aux différents actifs apportés. Au-delà du mali technique, la dépréciation doit être comptabilisée dans le résultat financier.

⁶⁰ Acquisition des titres puis dissolution de la société par confusion de patrimoine.

L'autorité des normes comptables (ANC) a publié, le 4 juin 2015, le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015. L'office a choisi d'appliquer ce nouveau règlement à compter de l'exercice 2016. L'application de ce règlement a induit des changements de méthode comptable, particulièrement sur les modalités de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) et la dépréciation des créances douteuses. Leur impact, qui a été imputé en report à nouveau en 2016, se traduit respectivement par une diminution de 1 568 k€ et une hausse de 515 k€. Un précédent changement de méthode de comptabilisation de la PGE avait déjà eu un impact à la baisse de 596 k€ du report à nouveau en 2015, cette provision n'étant pas appliquée par les trois organismes avant le regroupement.

En avril 2019, le pôle « *Administration, Finances & Systèmes d'Information* » est composé de sept salariés, sous la responsabilité d'une directrice. Ce pôle assure également la gestion financière et comptable de la SCIC La Maison pour Tous, encadrée par une convention (cf. § 2.2.4).

Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués par l'Agence attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables.

6.2 PERFORMANCES D'EXPLOITATION

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés aux valeurs médianes des offices HLM de province – source ANCOLS.

6.2.1 Produit des activités

Produit des activités				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Loyers des logements familiaux	30 821	31 963	32 026	30 933
Résidences et foyers	3 539	3 306	3 323	3 229
Autres loyers (garages, commerces)	2 545	2 401	2 472	2 381
Total loyers	36 905	37 670	37 821	36 543
Péréquation RLS				209
Ecart de récupération de charges	-1 377	230	-544	-354
Produit des activités annexes	206	206	208	239
Chiffre d'affaires (hors promotion immobilière)	35 734	38 107	37 484	36 637
Marge sur activité de promotion	-121	-92	44	-324
Production immobilisée	220	152	84	322
Produit des activités	35 833	38 167	37 612	36 635

Sources : *états réglementaires Harmonia*

Le produit des activités de l'office s'élève à 36,6 M€ en 2018. En masse, il a augmenté de 802 k€ depuis 2015, soit une progression annuelle moyenne modérée de 0,5 %.

Il est essentiellement constitué de loyers (36,5 M€). Ceux-ci se sont légèrement réduits sur la période (- 0,1 %) en raison de l'évolution baissière du patrimoine ainsi que de l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS – 1,3 M€) en 2018 (cf. § 4.1.3). Les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires des foyers et résidences représentent 8,8 % de la totalité des loyers. Les autres composantes du chiffre d'affaires sont des prestations de services, pour l'essentiel dans le cadre des activités de gestion de syndic de copropriété. Des locations diverses génèrent par ailleurs quelques produits annexes, de même que la péréquation RLS en 2018 (0,2 M€).

Le chiffre d'affaires est atténué par la non-récupération de charges locatives récupérables en raison de la vacance. Elles s'élèvent à 354 k€ en 2018. Après un taux de récupération irrégulier en début de période en raison de la nécessaire adaptation des méthodes des trois organismes rapprochés, le rapport des charges récupérées aux charges récupérables s'élève à 95,8 % en moyenne les deux dernières années, ce qui est très comparable à la valeur médiane des offices de province.

L'activité de promotion est peu significative et génère des marges brutes plutôt négatives. Elle ne concerne que des programmes en voie d'achèvement, lancés par la SA Le Foyer Jurassien, avant la fusion. La production immobilisée, qui enregistre le coût des travaux faits par l'organisme pour lui-même, est également réduite.

Avec 3 531 € par logement géré en 2017 (3 429 € en 2018 en incluant l'impact de la RLS), le niveau moyen des loyers quittancés apparaît en-deçà de la médiane des offices HLM de province qui s'établissait à 3 753 € à la même date.

6.2.2 Charges d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit des activités les charges d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés.

Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018
Produit des activités (a)	35 833	38 167	37 612	36 635
Coût de gestion	9 804	9 471	10 708	10 196
Charges de maintenance (y/c régie)	6 909	7 664	7 495	7 157
Cotisations CGLLS	384	648	520	763*
Taxe foncière sur les propriétés bâties	4 734	4 890	4 989	5 094
Créances irrécouvrables	466	570	516	717
Charges d'exploitation (b)	22 297	23 243	24 228	23 927
Excédent brut d'exploitation (a-b)	13 536	14 923	13 383	12 707

Sources : états réglementaires Harmonia

* avant prise en compte du lissage RLS

En 2018, l'excédent brut d'exploitation s'élève à 12,7 M€, soit 34,7 % du chiffre d'affaires et 1 250 € par logement et équivalent-logement gérés. Il suit une tendance baissière depuis 2016 qui résulte d'un effet de ciseau des charges et des produits. Il se situe bien en-deçà des valeurs référentes (respectivement 43,3 % et 1 664 € en 2018). Cette évolution n'est pas soutenable dans la durée.

Dans le détail, la minoration du produit des activités (- 1,5 M€ depuis 2016) est amplifiée par la hausse des coûts de gestion (+ 0,7 M€), des taxes et impôts (+ 0,3 M€) ainsi que, plus marginalement, des pertes sur créances irrécouvrables (+ 0,1 M€). Ces hausses ne sont que partiellement amorties par la baisse des charges de maintenance (- 0,5 M€ - cf. § 3.3.2) de sorte qu'au final, l'EBE a reculé de 2,2 M€ en 3 ans.

6.2.2.1 Coût de gestion

En 2018, les coûts de gestion hors cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM représentent 10,2 M€, soit 27,7 % des loyers et 1 003 € par logement et équivalent-logement gérés. Ils ont peu augmenté depuis 2015 (+ 4,0 %) mais demeurent au-delà des valeurs référentes (*respectivement 25,1 % et 974 € en 2018*).

Coût de gestion				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Coût personnel (<i>hors régie</i>)	6 279	6 756	7 287	6 676
Autres charges externes (<i>hors CGLLS</i>)	3 525	2 715	3 421	3 521
Coût de gestion	9 804	9 471	10 708	10 196

Sources : *états réglementaires Harmonia*

6.2.2.1.1 Coût du personnel

Le coût du personnel non récupérable (*hors régie*) s'élève à 6,7 M€ en 2018, soit 18,2 % des loyers, un niveau supérieur au ratio référent des offices de province (17,3 % - cf. § 2.3.2).

6.2.2.1.2 Frais généraux

Les charges externes non récupérables (*hors régie et hors charges de mutualisation et cotisations CGLLS*) s'élèvent à 3,5 M€ en 2018. Ces dépenses représentent 9,6 % des loyers, un niveau bien supérieur au ratio référent des offices de province (7,5 %).

En 2018, les frais généraux sont principalement composés des redevances versées au prestataire informatique (547 k€), des primes d'assurances (288 k€), des études et recherches (288 k€), d'honoraires divers (191 k€, dont 83 k€ pour les études liées aux risques psychosociaux, 46 k€ pour divers honoraires d'avocats et 42 k€ au titre de la convention de gestion des foyers) ainsi que de diagnostics amiante (146 k€).

L'office doit rationaliser la gestion de son parc motorisé. En effet, en juin 2019, l'office détient 86 véhicules - 46 berlines en location et 40 utilitaires en pleine propriété - soit globalement plus d'un véhicule pour deux salariés, ce qui est très important. Deux véhicules sont de fonction. Les autres sont soit en « libre-service » ou affectés à un service, soit affectés à titre personnel. Pour ces derniers, au nombre de 68, le contrat de travail des bénéficiaires indique que « l'utilisation du véhicule doit être strictement réservée à l'exercice de ses fonctions et ne doit en aucun cas l'être à des fins personnelles ». Cependant, aucun contrôle n'est assuré par l'office et 41 véhicules sont utilisés avec remisage à domicile, sans autorisation explicite et sans qu'aucun avantage en nature ne soit déclaré alors que cette facilité apparaît bel et bien comme un complément de rémunération. En octobre 2019, un « guide de bonne conduite » était en cours d'élaboration afin de pallier l'absence de toute note de service.

Par ailleurs, en cas d'infraction commise avec l'un de ses véhicules, l'office assure indiquer aux autorités l'identité de la personne physique qui conduisait ce véhicule et ce, avant même l'obligation créée par

l'article L. 121-6 du code de la route⁶¹. Pour autant, l'Agence a relevé chaque année depuis 2015, la prise en charge par l'office de contraventions⁶². L'office explique avoir été dans l'impossibilité d'identifier le conducteur en cause.

L'office doit réorganiser l'affectation de son parc motorisé et rationaliser les coûts de gestion induits. Cet examen devrait d'ailleurs être facilité par le suivi méthodique déjà assuré par le pôle « *Administration, Finances & Systèmes d'Information* ». L'office doit également procéder sans délai aux déclarations des avantages en nature⁶³.

En réponse au rapport provisoire, l'OPH estime que le nombre de véhicules se justifie par la localisation et la dispersion de son patrimoine sur le territoire du département. L'Agence ne considère pas cette justification comme suffisante.

6.2.2.2 Cotisations CGLLS et taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2018, la taxe foncière sur les propriétés bâties s'est élevée à 5,1 M€, ce qui représente un coût relativement important de 503 € au logement et équivalent-logement en propriété, supérieur à la valeur médiane des offices de province en 2018 de 473 €. Ce niveau s'explique par des taux de fiscalité directe locale relativement élevés et par la forte proportion du parc assujetti à cette taxe (91,0 % en 2018), en cohérence avec l'âge moyen du patrimoine qui est de 42 ans. En 2018, 9 260 logements sont assujettis à la TFPB. La proportion relativement modérée de logements en QPV (1 919 soit 20,7 %) permettant à l'office de prétendre à des abattements ne suffit pas à réduire notablement cette charge.

Les cotisations à la CGLLS s'élèvent à 572 k€ en 2018 après lissage de la RLS. Elles représentent 1,6 % des loyers. Cette charge s'est réduite cette année-là. Entre 2015 et 2017, en incluant également les charges de mutualisation, les cotisations totales s'élevaient à 884 k€ en moyenne annuelle.

⁶¹ Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

⁶² 207,11 € en 2015, 482,78 € en 2016, 12,96 € en 2017, 12,96 € en 2018 et 386,00 € en 2019.

⁶³ Article 82 du code général des impôts.

6.3 MODALITE DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net HLM

CAF et autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	13 536	14 923	13 383	12 707
Autres charges d'exploitation (dont mutualisation)	-544	-178	-406	0
Autres produits d'exploitation	1 026	664	833	427
Produits financiers	115	146	123	121
Charges financières	-3 632	-3 221	-2 771	-2 511
Résultat exceptionnel réel (y/c IS)	465	1 080	743	16
Capacité d'autofinancement brute	10 958	13 413	11 867	10 761
En % du produit des activités	30,7	35,2	31,7	29,4
Remboursement en capital des emprunts locatifs	-10 914	-9 881	-9 818	-9 528
Autofinancement net HLM	44	3 532	2 049	1 233
En % du produit des activités	0,1	9,3	5,5	3,4

Sources : états réglementaires Harmonia

La capacité d'autofinancement (CAF) brute⁶⁴ ressort à 10,8 M€ en 2018, soit 29,4 % du produit des activités. Si la forte contraction de l'EBE depuis 2016 est partiellement amortie par la diminution des charges financières et l'octroi de dégrèvements d'impôts, de nombreuses charges exceptionnelles contribuent à dégrader la capacité d'autofinancement. Le niveau de cet indicateur, toujours supérieur à 10 M€ sur la période, demeure suffisant pour faire face à l'annuité en capital de la dette locative. A la même date, l'autofinancement net HLM, qui correspond à la capacité d'autofinancement brute minorée des remboursements des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés), s'établit à 1,2 M€, soit un ratio de 3,3 %⁶⁵, pour une valeur médiane des offices de province de 10,6 %. Il a été pratiquement divisé par trois en deux ans, passant de 3,5 M€ en 2016 à 1,2 M€ en 2018. Sur trois ans, la moyenne de ce ratio s'élève à 5,8 %. Si ces indicateurs demeurent supérieurs aux taux d'alerte⁶⁶, la diminution rapide de l'autofinancement net HLM ne doit pas se prolonger, sous peine de tendre les marges de manœuvre existantes.

Les charges financières se sont considérablement réduites sous l'effet de la baisse des taux et du réaménagement de la dette : elles passent ainsi de 3,6 M€ en 2015 à 2,5 M€ en 2018. La rémunération de la trésorerie disponible, qui résulte des intérêts sur livrets, comptes à terme et courants, est peu significative.

Le résultat exceptionnel réel majore sensiblement la CAF brute entre 2015 et 2017. L'office a en effet bénéficié chaque année, entre 2015 et 2018, de dégrèvements de TFPB compris entre 1,1 M€ et 1,7 M€, essentiellement pour travaux d'économie d'énergie et aménagement aux personnes handicapées. En 2018, le résultat exceptionnel présente cependant un solde presque nul en raison de nombreuses charges exceptionnelles. Il s'agit pour l'essentiel de charges de démolition d'immeubles (714 k€), de sinistres sur patrimoine (246 k€),

⁶⁴ CAF PCG corrigée des intérêts compensateurs.

⁶⁵ Ratio tel que prévu à l'article R*423-9 du CCH, soit l'autofinancement net rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives.

⁶⁶ Taux de référence fixés respectivement à 0 % et 3 % (articles 3 et 4 de l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant les taux appliqués aux dispositifs prévus à l'article R 423-9 du CCH).

d'indemnités liées à des décisions de justice (salariés et locataires - 101 k€), et enfin, de l'abandon de 200 k€ de créances dans le cadre d'une convention avec la SCIC La Maison pour Tous (cf. rapport ANCOLS n° 2019-041).

La précarité financière dans laquelle se trouve la SCIC l'a conduite à solliciter le soutien du département (détenteur de 66 % du capital, soit 719 k€ apportés depuis 2016) et de l'office. Ce dernier a procédé à une augmentation de capital cumulée de 342 k€ en 2016 et 2017. La filiale fait peser un risque sur l'office, qui s'est déjà partiellement réalisé en 2018 par l'abandon de créances précité (cf. § 2.2.4).

6.3.2 Annuité de la dette locative

Annuité de la dette locative				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Remboursement des emprunts locatifs	10 914	9 881	9 818	9 528
Charges d'intérêts	3 632	3 221	2 771	2 511
Annuité de la dette locative	14 546	13 102	12 589	12 039
Annuités emprunts locatifs / loyers (en %)	39,4	34,8	33,3	32,9
Valeurs médianes des offices de provinces (en %)	37,2	36,4	36,1	37,2

Sources : états réglementaires Harmonia

Les annuités d'emprunts locatifs (remboursement en capital majoré des intérêts) s'établissent à 12,0 M€ en 2018, soit un niveau inférieur aux valeurs médianes des offices de province. A 32,9 % des loyers en 2018 (contre 37,2 %), elles ont suivi une tendance baissière depuis 2015, où elles s'élevaient à 39,4 %. Outre l'ancienneté du parc dont les emprunts sont arrivés à échéance, cette baisse résulte d'une part de la contraction du taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie des emprunts. D'autre part, un réaménagement de la dette portant sur une baisse de marge et sur un allongement de la durée de certains emprunts a été négocié en 2017⁶⁷ avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC). L'office souhaitait en effet réduire le poids de son annuité d'emprunts pour les cinq années suivantes afin de contribuer à l'amélioration de son autofinancement. Le réaménagement a porté sur un encours de 37,8 M€ dégageant des gains cumulés de 1,9 M€ sur cinq ans, soit 373 k€ en moyenne annuelle.

Le taux moyen⁶⁸ de la dette locative s'élève à 1,6 % en 2018, en repli par rapport aux exercices précédents. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts, qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital conformément au mécanisme de double révisabilité⁶⁹ applicable aux emprunts indexés sur le livret A conclus avec la CDC. C'est ainsi que l'amortissement de la dette représente plus de 88 % de la CAF en 2018, ce qui est important.

⁶⁷ Effet : 1^{er} mars 2017.

⁶⁸ Taux moyen de la dette = [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2].

⁶⁹ Le mécanisme pour une baisse du taux du livret A (symétrique à la hausse) est le suivant : une baisse des taux d'intérêt réduit mécaniquement les charges d'intérêt ; pour lisser l'impact de cette baisse de taux sur le montant des échéances, le taux de progressivité de l'échéance baisse également ce qui entraîne une augmentation progressive du remboursement du capital. Ce dernier est donc sur-amorti.

6.3.3 Tableau des flux

Tableau des flux				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2016	2017	2018	Cumul
Autofinancement net HLM	3 532	2 049	1 233	6 814
Remboursements d'emprunts non locatifs	-635	-542	-482	-1 659
Produits de cessions d'actifs immobilisés*	386	1 288	1 141	2 815
Subventions d'investissement	2 857	1 768	1 931	6 556
Nouveaux emprunts locatifs (<i>nets des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais</i>)	6 998	1 487	1 852	10 337
Dépenses d'investissements locatifs	-8 491	-7 676	-6 336	-22 503
Flux relatifs aux investissements locatifs	1 364	-4 421	-2 552	-5 610
Autres dépenses d'investissement	-441	-261	-230	-932
Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant	707	-13	151	845
Autres flux	266	-274	-79	-87
Variation du fonds de roulement net global	4 913	-1 900	-739	2 274
Variation du besoin en fonds de roulement	5 219	0	-246	4 973
Variation de la trésorerie active (a)	-290	-1 866	7 530	5 374
Variation de la trésorerie passive (b)	0	0	8 002	8 002
Variation des dépôts et cautionnements (c)	16	33	20	69
Variation de la trésorerie nette (a-b-c)	-306	-1 900	-493	-2 699

Sources : *états réglementaires Harmonia*

* ensemble des immobilisations corporelles, incorporelles et financières

L'analyse des flux n'a été réalisée que pour les années 2016 à 2018, l'année 2015 étant marquée principalement par le regroupement des trois organismes d'HLM, opération qui ne permet pas de distinguer, dans les états réglementaires, la reprise des actifs et des passifs d'une part, des flux relatifs à la nouvelle structure d'autre part.

En trois ans, l'office a réalisé un effort d'investissement modéré de 23,4 M€. Pour y faire face, il a levé 10,3 M€ d'emprunts nouveaux auxquels s'ajoutent 6,6 M€ de subventions ainsi que 2,8 M€ de produits de cessions et 5,2 M€ d'autofinancement après remboursement de tous les emprunts. Le total des ressources mobilisées (24,9 M€) dépassant les investissements réalisés, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'est accru de 2,3 M€ sur la période⁷⁰. Cette évolution positive ne s'appuie cependant que sur l'exercice 2016 qui a bénéficié d'une souscription d'emprunts significative et d'un autofinancement plus conséquent. Elle est négative depuis lors en raison, notamment, de l'amenuisement de l'autofinancement, ce qui nécessite la mobilisation partielle du FRNG.

De la structure de financement, il ressort que l'office bénéficie d'un haut niveau de soutien public par voie de subventions puisqu'il s'élève à 28 % de l'effort réalisé en termes de dépenses d'investissements cumulés. Les produits de cession ont également contribué de façon significative aux dépenses d'investissement à hauteur de 12 %.

⁷⁰ En raison également de dotations nettes sur dépréciation d'actif circulant (-0,8 M€).

Sur la même période, le cycle d'exploitation a accru le besoin de ressources à hauteur de 5,0 M€. Par conséquent, l'office a dû faire face à des besoins de trésorerie cumulés de 2,7 M€, auxquels il a pourvu en mobilisant sa trésorerie active, puis en recourant à des crédits de trésorerie en 2018.

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Analyse de la dette

Encours de dette				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Dettes moyen et long terme	168 670	164 869	156 043	147 882
Encours promotion immobilière	5 103	2 901	1 501	803
Encours total de dette	173 722	168 161	157 889	149 034
Trésorerie nette	14 866	14 560	12 660	12 167
Encours total de dette, net de la trésorerie	158 907	153 602	145 229	136 867
Endettement net / CAF (en années)	14,5	11,5	12,2	12,7
Ressources propres / ressources stables (en %)	61,5	62,9	65,0	66,9

Sources : états réglementaires Harmonia

L'encours de la dette, net de la trésorerie, s'élève à 136,9 M€ en 2018, en baisse de 22,0 M€ (- 13,9 %) par rapport à 2015. L'office a en effet peu souscrit de nouveaux emprunts sur cette période. En outre, il a bénéficié en 2017 d'un réaménagement important de sa dette (cf. ci-avant) allégeant ainsi les remboursements.

La capacité de désendettement permet d'apprécier la capacité de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, la réduction de sa capacité à dégager un flux financier de son activité, associée à la contraction de l'encours de dettes, permet d'évaluer une capacité de désendettement stable égale à 12 années depuis 2016. Les ressources propres augmentent et représentent près de 67 % des ressources stables en 2018. La durée de vie résiduelle comptable des actifs s'élève à 23 ans à la même date. L'ensemble de ces ratios met en évidence à la fois l'absence de risque de solvabilité, un recours à l'effet de levier limité ainsi qu'une importante capacité d'endettement résiduelle.

Les ratios de liquidité permettent d'apprécier la capacité d'un organisme à faire face à l'ensemble des dettes immédiatement exigibles. En moyenne sur la période, la part des dettes financières à moins d'un an représente 8,8 % du total des dettes, ce qui est limité. Elles sont toujours couvertes par la trésorerie active.

Fin 2018, l'encours total de dettes est indexé à 85 % sur le livret A, la part à taux fixe s'élève à 12 % et le solde (3 %) est constitué par des emprunts à taux variable. Le principal partenaire bancaire est la Caisse des dépôts et consignations (89 % de l'encours).

Dans le cadre de l'accompagnement du secteur du logement social, cinq opérations de 41 logements ont été déclarées éligibles par la CDC et Action Logement au titre des prêts de haut de bilan bonifié pour un total de 205 k€. En octobre 2019, aucun dossier n'était encore suffisamment avancé pour prétendre au versement des fonds.

6.4.2 Bilan fonctionnel

6.4.2.1 Fonds de roulement net global

Bilans fonctionnels				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres (a)	87 779	93 067	98 004	102 217
Provisions pour gros entretien (b)	4 077	2 394	1 099	1 382
Autres provisions pour risques et charges (c)	1 185	4 940	5 780	4 903
Amortissements et dépréciations d'immobilisations (d)	177 759	180 579	185 831	191 356
Ressources propres (e) = (a)+(b)+(c)+(d)	270 800	280 980	290 714	299 858
Dettes financières (f)	169 439	165 688	156 550	148 274
Ressources stables (g) = (e)+(f)	440 238	446 667	447 264	448 132
Actif immobilisé brut (h)	425 980	427 497	429 994	431 600
Fonds de roulement net global (FRNG) = (g)-(h)	14 258	19 171	17 271	16 532
FRNG à terminaison des opérations (1)				15 338
Portage accession (stocks - emprunts) (i)	-1 053	293	2 722	3 218
Créances locataires et acquéreurs (j)	3 225	5 300	4 228	3 903
Subventions à recevoir (k)	4 966	4 860	5 658	5 501
Autres actifs réalisables (l)	2 825	3 585	1 801	1 192
Dettes sur immobilisations (m)	1 527	837	936	1 720
Dettes d'exploitation et autres (n)	9 043	8 590	8 861	7 728
Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement (2) = (i)+(j)+(k)+(l)-(m)-(n)	-608	4 611	4 611	4 365
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (o)	17 181	16 891	15 025	22 554
Concours bancaires courants et crédits de trésorerie (p)	0	0	0	8 002
Dépôts et cautionnements reçus (q)	2 315	2 331	2 365	2 385
Trésorerie nette =(o)-(p)-(q)	14 866	14 560	12 660	12 167

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

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

Sources : états réglementaires Harmonia

Le Fonds de roulement net global (FRNG) hors dépôts s'élève à 16,5 M€ en 2018, représentant 225 jours de charges courantes hors dotations (contre 373 pour la médiane des offices de province) et 1 625 € au logement et équivalent-logement en propriété (contre 2 466 pour la médiane des offices de province), ce qui est peu élevé compte tenu du faible développement patrimonial. Depuis 2016, les ressources stables évoluent plus lentement que les immobilisations brutes.

Les capitaux propres se sont globalement renforcés sur l'ensemble de la période (+ 14,4 M€) grâce notamment aux produits exceptionnels tirés des cessions et des dégrèvements fiscaux, ainsi qu'aux subventions d'investissement.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 6,3 M€ en 2018. Elles sont constituées pour partie des provisions pour gros entretien (PGE, d'un montant de 1,4 M€) assises sur un plan d'entretien des résidences sur

cinq ans. Elles ont fortement évolué sur la période en raison des changements de méthode de comptabilisation intervenus depuis 2015 (cf. § 6.1). 4,0 M€ sont également provisionnés pour effectuer des travaux sur les foyers. Le solde, soit 877 k€, est composé de diverses provisions pour risques et charges⁷¹.

Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements et dépréciations a diminué de 3,2 %, traduisant les cessions et démolitions et la modération concomitante du développement.

De l'analyse du haut de bilan et du tableau des flux, il ressort que l'office peine à préserver sa structure financière malgré un développement peu soutenu. Et compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer un FRNG à terminaison des opérations légèrement dégradé, soit 15,3 M€, équivalant à 208 jours de charges courantes (contre 381 jours pour la valeur référente).

6.4.2.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est stable depuis 2016. Le cycle d'exploitation mobilise de la trésorerie en raison, principalement, des subventions à recevoir et des créances sur locataires et acquéreurs. La contribution des activités de promotion immobilière dans la formation du BFR demeure significative. En effet, en incluant les emprunts, l'insuffisance de financement de la production stockée s'établit à 3,2 M€ fin 2018. 4,7 M€ de stocks relatifs à l'accession sont comptabilisés et dépréciés pour un montant total de 656 k€⁷².

Depuis 2015 où elle s'élevait à 14,9 M€, la trésorerie nette s'est réduite pour atteindre 12,2 M€ en 2018, soit l'équivalent de 165 jours de charges courantes, ce qui est faible (contre 359 jours pour les offices de province).

6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

Les orientations patrimoniales retenues sur la période 2019-2025 portent sur la déconstruction de 30 logements pour un coût de 0,5 M€, la réhabilitation de 674 logements pour un coût de 11,6 M€, un plan de gros entretien et remplacement de composants concernant 5 280 logements pour un coût de 16,6 M€, la production nouvelle de 168 logements pour un coût de 25 M€. L'objectif de vente de logements fixé à 140 permettrait un gain de 4,4 M€.

Les hypothèses économiques d'évolution des loyers, de l'inflation, de l'ICC et du taux de livret A s'appuient sur le modèle macro-économique de la fédération des OPH⁷³ et apparaissent cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision. Il en va de même de l'estimation des coûts de gestion et des risques locatifs⁷⁴.

Le principal indicateur utilisé par l'office pour mesurer les conséquences de ses orientations stratégiques et cadrer sa projection financière est l'autofinancement courant dont il fixe un plancher à 3 % des loyers. Par ailleurs, un potentiel financier de 1 200 € par logement est considéré comme un élément d'éclairage à prendre en compte. Pour suivre les orientations patrimoniales et respecter les indicateurs définis, des arbitrages ont été pris visant à rationaliser les budgets de maintenance courante ainsi que les frais de personnel. De même, les remplacements de composants ne sont plus financés intégralement sur fonds propres mais par emprunt à hauteur de 70 %.

⁷¹ Chômage (384 k€), Prud'hommes (153 k€), pensions (63 k€), diagnostics gaz (95 k€), démolition (182 k€).

⁷² 431 k€ pour des terrains et 225 k€ pour des immeubles achevés.

⁷³ Sur la période 2019 à 2028, taux d'inflation = 1,60 %, taux d'évolution de l'ICC = 1,70 %, IRL = 1,40 % et taux du livret A = 0,75 % en 2019 et 1,70 % jusqu'en 2028. RLS : de 4,86 % en 2020 avec un pic à 6,24 % en 2023 pour finir à 5,62 % en 2028.

⁷⁴ Impayés = 1,25 % des loyers en 2019 puis 1,38 % jusqu'en 2028. Vacance = 4,77 % sur l'ensemble de la période.

Ces hypothèses conduisent aux résultats suivants :

Éléments prévisionnels										
Montants en milliers d'euros										
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Patrimoine (log. et équiv- log.)	10 204	10 208	10 298	10 314	10 322	10 330	10 338	10 346	10 354	10 362
Loyers	36 744	37 248	38 088	39 026	39 038	39 634	40 243	40 845	41 451	42 068
Autofinancement courant HLM	1 104	1 455	1 174	1 431	886	980	1 178	1 599	1 830	1 625
Autofinancement courant / loyers (en %)	3,0	3,9	3,1	3,7	2,3	2,5	2,9	3,9	4,4	3,9
Potentiel financier à terminaison	6 024	5 008	5 441	6 948	7 724	8 646	9 839	11 568	13 519	15 256
Potentiel financier / logements (en euros)	590	491	528	674	748	837	952	1 118	1 306	1 472

Sources : *simulation Visial de l'office*

L'office parvient à développer son PSP en conservant un autofinancement courant sensiblement linéaire tandis que le potentiel financier à terminaison s'améliore. En novembre 2019, une nouvelle étude était en cours afin de mettre à jour le plan d'intervention sur le parc existant et optimiser certains plans de financements. La fusion envisagée avec l'OPH de Saint-Claude devrait cependant bouleverser les attendus.

6.6 CONCLUSION

Malgré la diminution des charges financières et l'octroi de dégrèvements d'impôts, la capacité d'autofinancement de l'OPH se dégrade progressivement depuis 2016 en raison de l'augmentation des charges d'exploitation et de la minoration concomitante des produits d'activités, ainsi que de nombreuses charges exceptionnelles. Sa structure financière en ressort un peu fragilisée, compte tenu notamment du recul du FRNG de 2,3 M€ depuis cette date, alors même que le développement patrimonial est peu soutenu. En outre, sa filiale la SCIC d'HLM La Maison pour Tous fait peser un risque financier sur l'office, qui s'est déjà partiellement réalisé en 2018 par l'abandon de 200 k€ de créances. L'office bénéficie en revanche d'une capacité d'endettement résiduelle importante. Il ne présente pas de risque de solvabilité, ni de liquidité. Sa politique d'investissement prévisionnelle apparaît soutenable sur le plan financier. Elle ne tient cependant pas compte de la fusion programmée avec l'office de Saint-Claude qui risque de bouleverser l'analyse.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Office public de l'habitat du Jura
-------------------------	------------------------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Montmorot - 7E rue Léon et Cécile Mathy – CS 80484	Téléphone : 03 84 35 14 96
Code postal, Ville :	39007 LONS LE SAUNIER	Télécopie :

PRÉSIDENT :	M. Clément PERNOT
--------------------	-------------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Éric POLI
----------------------------	--------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Département du Jura
---------------------------------------	---------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1 ^{er} juillet 2019 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membre	Désigné par :	Activité ou profession
Président	M. Clément PERNOT	Conseil départemental	Conseiller Départemental Elu ville de Champagnole
	Mme Françoise VESPA	Idem.	Conseillère Départementale
	M. Jean FRANCHI	Idem.	Conseiller Départemental Maire de Beaufort
	M. Régis MALINVERNO	Idem.	Conseiller Départemental Maire de Bellefontaine
	M. Cyrille BRERO	Idem.	Conseiller Départemental Elu ville de Lons le Saunier
	M. René MOLIN	Idem.	Conseiller Départemental
	Mme Catherine CLERC	Idem.	Elue ville de Pimorin
	M. Michel DOLE	Idem.	Retraité
	Mme Jacqueline LAROCHE	Idem.	Elue ville de Morez
	M. Jean-François GAILLARD	Idem.	Elu ville de Poligny
	Mme Marianne RAME	Idem.	Elue ville de Champagnole
	M. Richard FICHET	Idem.	Elu ville de Lons le Saunier
	M. David DUSSOUILLEZ	Idem.	Elu ville de Champagnole
	M. Patrick REVILLOUD	Association Agate Paysages	Collaborateur cabinet
	Mme Arlette BIEVRE	UDAF	Retraîtée
	M. Éric GROSPIERRE	CAF	Employé La Poste
	M. Yvan TROCELLIER	Action Logement	Sans profession déclarée
	M. Philippe LIBOZ (CGT)	Organisations syndicales	Mécanicien maintenance
	M. Jean-Yves CASAGRANDE (CFDT)	Organisations syndicales	Employé La Poste
	M. Gérard MARMET (INDECOSA CGT)	Locataires	Retraité
	Mme Odile DIELS (CSF)	Locataires	Retraîtée
	M. Georges HANEWALD (CSF)	Locataires	Retraité
	M. Jean Luc BUGUET (UNLI)	Locataires	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIF DU PERSONNEL En ETP au 31 décembre 2018	Cadres : 32	
	Employés : 98	
	Gardiens d'immeubles : 0	
	Ouvriers : 20	Effectif total : 150

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVÉES DANS LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

N° logement	Nom commune	Financement de référence	N° Unique	Date de la commission d'attribution	Date de signature du contrat de location	Nature de l'irrégularité	Pourcentage de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel en euros
00117-00002-00003-00001	LONS LE SAUNIER	PLUS	039081602054810817	24/08/2016	28/10/2016	Dépassement plafond de ressources	52%	359
00120-00001-00001-00012	LONS LE SAUNIER	PLAI	039101501690010817	24/08/2016	30/09/2016	Dépassement plafond de ressources	35%	380
00511-00001-00004-00014	LAVANS LES ST CLAUDE	PLUS	039051601972310829	01/06/2016	10/06/2016	Dépassement plafond de ressources	20%	424
00615-00001-00001-00009	COTEAUX DU LIZON	PLAI	039061601988810817	28/06/2016	13/07/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	57%	273
00910-00002-00001-00011	LES ROUSSES	PLUS	039011501406910817	15/06/2016	01/07/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	22%	429
01014-00001-00002-00011	MOIRANS EN MONTAGNE	PLAI	039121501749610817	06/01/2016	27/01/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	12%	307
01303-00001-00001-00012	MIGNOVILLARD	PLAI	039121501746310817	27/07/2016	14/09/2016	Dépassement plafond de ressources	18%	279
01654-00001-00001-00005	COMMENAILLES	PLAI	039051601967010817	19/10/2016	25/11/2016	Dépassement plafond de ressources	33%	297
01702-00001-00001-00001	BELFONTAINE	PLUS	039051601963410817	08/06/2016	25/11/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	13%	417
02701-00001-00001-00012	LAVANCIA EPERCY	PLUS	039041601886010817	04/05/2016	09/05/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	18%	293
02850-00001-00001-00003	LAVIGNY	PLAI	039061601987910817	15/06/2016	16/06/2016	Dépassement plafond de ressources	33%	355
03203-00001-00004-00004	PRATZ	PLUS	039111401354910829	04/05/2016	04/08/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	25%	467
03503-00001-00002-00011	LONGCHAUMOIS	PLUS	039121501732710817	16/12/2015	07/07/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	50%	274
04551-00005-00001-00001	PETIT NOIR	PLAI	0390816020529AL011	05/10/2016	21/10/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	12%	321
06405-00005-00001-00011	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039071602046410817	07/09/2016	22/09/2016	Dépassement plafond de ressources	14%	284
06406-00007-00003-00032	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039101602115610817	19/10/2016	05/07/2018	Dépassement plafond de ressources	23%	292
06409-00008-00002-00001	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039061602001810817	10/08/2016	31/08/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	85%	360
06412-00009-00001-00002	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039081602065610817	12/10/2016	14/10/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	15%	305
06412-00009-00001-00021	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039011601788710817	28/06/2016	13/07/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	67%	455
06412-00011-00001-00021	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039111602153910817	23/11/2016	06/12/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	136%	323
06430-00003-00001-00012	HAUTS DE BIENNE	PLAI	039011601775110817	27/01/2016	08/02/2016	Dépassement plafond de ressources	131%	248
07403-00001-00001-00007	LES MOUSSIERES	PLAI	039051601959910817	25/05/2016	06/07/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	21%	320
07701-00001-00001-00011	LA CHASSAGNE	PLAI	039011601768910817	27/01/2016	05/02/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	15%	300
07701-00001-00001-00021	LA CHASSAGNE	PLAI	039071602028910817	10/08/2016	29/08/2016	Dépassement plafond et dossier incomplet	71%	220
00009-00002-00001-00002	LONS LE SAUNIER	PLUS	039081702468110817	13/09/2017	12/10/2017	Dépassement plafond de ressources	15%	236
00117-00001-00001-00001	LONS LE SAUNIER	PLAI	039041702312710817	26/04/2017	23/05/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	38%	264
00804-00004-00001-00023	FONCINE LE HAUT	PLUS	039091702483910817	20/09/2017	25/09/2017	Dépassement plafond de ressources	12%	343
00806-00001-00001-00022	FONCINE LE HAUT	PLUS	039111702541110817	15/11/2017	21/11/2017	Dépassement plafond de ressources	62%	413
00902-00002-00001-00011	LES ROUSSES	PLUS	039051702339310817	11/10/2017	25/10/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	48%	282
01012-00013-00001-00001	MOIRANS EN MONTAGNE	PLAI	0390217022570GDPUB	01/03/2017	07/04/2017	Dépassement plafond de ressources	55%	318
01126-00002-00001-00005	CHAMPAGNOLE	PLUS	039091702481810817	04/10/2017	14/11/2017	Dépassement plafond de ressources	18%	282
01702-00001-00001-00001	BELFONTAINE	PLUS	039101702521910817	15/11/2017	21/11/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	21%	417
02350-00001-00001-00001	EQUEVILLON	PLAI	039111602144110817	17/05/2017	23/08/2017	Dépassement plafond de ressources	46%	222
03503-00001-00001-00001	LONGCHAUMOIS	PLUS	039071702406610817	12/07/2017	18/07/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	15%	238
04802-00001-00001-00007	VIRY	PLUS	039081702447610817	23/08/2017	24/08/2017	Dépassement plafond de ressources	47%	318
06412-00011-00001-00041	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039121602175210817	25/01/2017	31/01/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	15%	345
06419-00001-00001-00012	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039101702529510817	08/11/2017	10/11/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	122%	342
06419-00001-00001-00041	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039041702311910817	26/04/2017	02/05/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	27%	403
06419-00001-00001-00052	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039071702416210817	26/07/2017	28/08/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	69%	339
06430-00003-00001-00002	HAUTS DE BIENNE	PLAI	039031702278510817	12/04/2017	03/05/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	62%	362
06511-00001-00001-00001	SALINS LES BAINS	PLAI	039061501565210817	17/05/2017	08/06/2017	Dépassement plafond et dossier incomplet	84%	323
00023-00016-00001-00024	LONS LE SAUNIER	PLUS	039071602044110817	08/08/2018	20/09/2018	Dépassement plafond de ressources	27%	287
00117-00002-00004-00011	LONS LE SAUNIER	PLUS	039021802656010817	07/03/2018	19/03/2018	Dépassement plafond et dossier incomplet	12%	359
00121-00001-00001-00011	LONS LE SAUNIER	PLAI	039061702379710817	24/01/2018	16/04/2018	Dépassement plafond de ressources	18%	261
01137-00001-00001-00005	CHAMPAGNOLE	PLAI	039081802830810817	12/09/2018	19/10/2018	Dépassement plafond de ressources	38%	233
01153-00001-00001-00055	CHAMPAGNOLE	PLUS	0390418027029GDPUB	06/06/2018	21/06/2018	Dépassement plafond et dossier incomplet	12%	256
01654-00001-00001-00004	COMMENAILLES	PLAI	039061802279110817	08/08/2018	11/09/2018	Dépassement plafond et dossier incomplet	15%	297
02151-00003-00001-00003	DESNES	PLAI	039081702460410817	17/01/2018	12/02/2018	Dépassement plafond de ressources	28%	375
02613-00001-00002-00002	TAVAUX	PLAI	039101702528810817	14/02/2018	16/02/2018	Dépassement plafond de ressources	39%	391
03904-00002-00001-00003	ARINTHOD	PLUS	039121702569210817	13/12/2017	31/01/2018	Dépassement plafond de ressources	11%	286
05201-00001-00001-00002	LAJOUX	PLUS	039101802875610817	24/10/2018	11/02/2019	Dépassement plafond de ressources	32%	280
06407-00010-00002-00011	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039051802721110817	06/06/2018	06/09/2018	Dépassement plafond de ressources	32%	302
06412-00006-00001-00971	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039041802696510817	25/04/2018	26/04/2018	Dépassement plafond de ressources	46%	339
06432-00001-00001-00003	HAUTS DE BIENNE	PLUS	039081802832810817	19/09/2018	17/10/2018	Dépassement plafond et dossier incomplet	57%	386
07701-00001-00001-00021	LA CHASSAGNE	PLAI	039031802683710817	08/08/2018	21/08/2018	Dépassement plafond et dossier incomplet	52%	220
08401-00001-00001-00011	LE DESCHAUX	PLAI	039061802748310817	04/07/2018	24/07/2018	Dépassement plafond de ressources	18%	311

7.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

