

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-233 Octobre 2016

**Office public de l'Habitat
Ermont Habitat**

Ermont (95)



Rapport définitif de contrôle n°2015-233 Octobre 2016

Office public de l'Habitat Ermont Habitat

Ermont (95)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-233

Ermont Habitat, Office Public de l'Habitat (95)

Président : Monsieur Joël Naccache
 Directeur général : Monsieur Stéphane Vigne
 Adresse : 27, rue de la Halte – 95 120 ERMONT

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	2 055
	nombre de logements familiaux en propriété :	2 055
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	97

Indicateurs	Organisme	Référence région Île-de-France	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,36 %	2,0 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,29 %	0,8 %	1,6 %	(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	5,06 %	6,3 %	9,7 %	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,1 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	41	nc	nc	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	11,0 %	14,4 %		(1)
< 60 % des plafonds (%)	52,8 %	54,2 %		(1)
> 100% des plafonds (%)	11,1 %	14,1 %		(1)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	35,3 %	38,1 %		(1)
Familles monoparentales (%)	23,6 %	20,0 %		(1)
Personnes isolées (%)	36,5 %	31,7 %		(1)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3,3 €	6,2 €	5,4 €	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,07 %	16,30 %	14,00 %	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,80	3,50	3,70	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,70	3,50	3,70	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	17,98 %	11,20 %	11,84 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH Île-de-France

- Points forts**
- Situation financière favorable adossée à une exploitation saine.
 - Patrimoine en excellent état d'entretien, en passe d'être entièrement réhabilité.
 - Qualité du service apporté satisfaisant.

- Points faibles**
- Procédures écrites insuffisantes.
 - Absence de projet de développement.

- Irrégularités**
- Non-respect des règles de la commande publique pour un marché de prestations juridiques.
 - 7 attributions en dépassement de plafond de ressources.
 - Diverses irrégularités relatives au fonctionnement de la CAL.
 - Conditions d'attribution d'un logement à l'ancien directeur général.

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

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial de Paris :

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-155 de juin 2009

Contrôle effectué du 8 février au 19 mai 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-233 **Ermont Habitat, Office Public de l’Habitat (95)**

SOMMAIRE

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l’organisme dans son contexte.....	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
2.2.2 Évaluation de l’organisation et du management.....	10
2.2.3 Commande publique.....	12
2.2.4 Gouvernance financière.....	13
2.3 Train de vie de l’organisme.....	13
2.4 Conclusion.....	13
3. Patrimoine.....	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	14
3.1.1 Description et localisation du parc.....	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Accessibilité économique du parc.....	15
3.2.1 Loyers.....	15
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	16
3.2.3 Charges locatives.....	17
3.3 Conclusion.....	18
4. Politique sociale et gestion locative.....	18
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	18
4.2 Accès au logement.....	19
4.2.1 Connaissance de la demande.....	19
4.2.2 Politique d’occupation du parc de l’organisme.....	19
4.2.3 Gestion des attributions.....	20

4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	25
4.3.1	Organisation du service de la proximité	25
4.3.2	Enquêtes de satisfaction	26
4.3.3	Concertation locative	27
4.4	Traitement des impayés.....	27
4.5	Conclusion.....	28
5.	Stratégie patrimoniale	28
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	28
5.2	Évolution du patrimoine	29
5.2.1	Offre nouvelle	29
5.2.2	Réhabilitations	29
5.3	Exercice de la fonction de maîtrise d’ouvrage	30
5.4	Maintenance du parc	30
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	30
5.4.2	Exploitation du patrimoine	30
5.5	Ventes de patrimoine à l’unité	32
5.6	Autres activités	32
5.7	Conclusion.....	32
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	32
6.1	Tenue de la comptabilité.....	32
6.2	Analyse financière	33
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	33
6.2.2	Résultats comptables.....	37
6.2.3	Structure financière	37
6.3	Analyse prévisionnelle	40
6.4	Conclusion.....	42
7.	Annexes	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme	43
7.2	Organigramme général de l’organisme	44
7.3	Charges locatives de l’année 2014	45
7.4	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d’attribution	46
7.5	Sigles utilisés	47

SYNTHÈSE

Ermont habitat est le principal bailleur social de la ville d'Ermont. Précédemment rattaché à cette commune, il est, depuis le 1^{er} janvier 2016, rattaché à la communauté d'agglomération Val Parisis. Le conseil d'administration (CA) assume ses prérogatives dans des conditions globalement satisfaisantes même si l'information des administrateurs et la répartition des compétences entre le CA et le bureau demeurent perfectibles.

Après plusieurs réorganisations, le fonctionnement de l'office donne satisfaction mais gagnerait en pertinence et efficience par la généralisation de procédures formalisées dans les différents domaines d'activités. Déjà engagé en ce sens, Ermont Habitat poursuit son renforcement en la matière.

Constitué de 2 055 logements locatifs en propriété, le patrimoine d'Ermont habitat, situé exclusivement à Ermont, est ancien. Les loyers pratiqués sont modérés.

L'office continue à loger une population à caractère moins social, comparée à celle des autres bailleurs sociaux du département. Ce constat a tendance à s'inverser en ce qui concerne les nouveaux locataires. L'organisme devra améliorer en particulier l'accueil des ménages prioritaires afin d'atteindre ses objectifs et assurer un suivi régulier de la situation de ses locataires.

Une attention particulière devra également être portée en matière d'attribution des logements où des infractions ont été relevées ainsi qu'un certain nombre d'anomalies qu'il conviendra de corriger.

Le service rendu aux locataires est assuré dans l'ensemble de façon satisfaisante. Toutefois, il devra être veillé à la tenue régulière du conseil de concertation locative (CCL) et à sa consultation pour toutes questions relevant de son domaine de compétences.

Depuis une quinzaine d'années, l'office a engagé d'importants travaux de réhabilitation, d'entretien et de résidentialisation, d'où un patrimoine en bon état et bien entretenu qui le rend attractif. En revanche, l'offre de logements sociaux devra se développer pour remplir les objectifs fixés.

L'organisme a conservé le régime de la comptabilité publique, la fonction comptable étant ainsi dévolue à la trésorerie d'Ermont-collectivités. Le partenariat, inhérent à la séparation entre les fonctions d'ordonnateur et de comptable, est uniquement formalisé par une convention sur le traitement des impayés conclue suite au précédent contrôle.

L'office dispose de fondamentaux financiers sains, notamment à travers le dégagement d'un autofinancement élevé sur la période contrôlée, corollaire de la relative stabilité de l'offre locative. La rentabilité satisfaisante de l'exploitation résulte de la conjugaison de loyers modérés associés à des risques locatifs faibles et des coûts de gestion maîtrisés.

Le rattachement à une collectivité supra-communale va conduire l'office à changer de stratégie, ce qui devra se traduire par la réalisation d'une analyse prévisionnelle actualisée, dans une perspective de développement de l'offre locative.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) d'Ermont, dénommé « Ermont habitat » : « 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 (...). »

Le précédent contrôle a donné lieu à un rapport définitif en juin 2009. Il mettait en avant des loyers attractifs dans un parc bien situé, un service rendu aux locataires satisfaisant et une situation financière saine. Des points faibles étaient également signalés : une stratégie de développement non définie, l'absence de charte de partenariat entre l'office et son comptable public, des irrégularités en matière de gestion locative (irrégularités dans le processus d'attributions, absence de convention entre la ville d'Ermont et l'office définissant les modalités de transmission des dossiers de demandes de logement ...).

Le dernier rapport de la Miilos a été présenté au CA lors de sa séance du 23 septembre 2009 et un exemplaire a bien été remis à chaque administrateur contrairement à ce qui avait été observé précédemment.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2010 à 2014 et sur la gestion de la période 2011 à 2015.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Créé en 1930, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché devenu Office Public d'Habitations à Loyer Modéré d'Ermont a été transformé en OPAC le 24 octobre 2005 sous la dénomination « Ermont Habitat » puis en Office Public de l'Habitat par l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007.

Au 31 décembre 2015, l'office gère un parc de 2 055 logements locatifs en propriété (dont 216 non conventionnés). Au recensement du 1^{er} janvier 2014 établi par la Direction départementale des territoires (DDT), la ville d'Ermont qui compte une population de 27 352 habitants¹, dispose de 4 346 logements locatifs sociaux dont 419 non conventionnés. Avec un nombre de 12 107 résidences principales, la commune totalise donc 35,9 % de logements locatifs sociaux. Sur les sept bailleurs sociaux² opérant sur la ville, l'office est le principal bailleur puisqu'il détient près de la moitié du parc social.

¹ Recensement INSEE 2012.

² OSICA SA d'habitations à loyer modéré, SA HLM La Sablière, SA HLM Domaxis, SA Efidis, Erigère, SA Immobilière 3 F et OPH Ermont habitat.

L'organisme intervient dans un marché du logement tendu qui se caractérise notamment par une forte demande de logements sociaux (plus de 8 700) portant sur la commune d'Ermont et une faible mobilité. Cette situation s'explique par un contexte socio-économique favorable. En effet, Ermont est une ville économiquement dynamique avec ses 1 088 entreprises au 1^{er} janvier 2014, un revenu annuel médian de 21 664 € et un taux de chômage (11,2 %) inférieur à celui du département (12,9 %)³. De plus, c'est une ville située près de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et de Paris (15 km de la porte de Clichy). Elle bénéficie également d'une bonne desserte en transports en commun avec ses cinq gares (trains de banlieue, RER C).

La ville d'Ermont fait partie depuis le 1^{er} janvier 2016 de la communauté d'agglomération Val Parisis qui regroupe 15 communes⁴ et résulte de la fusion de la communauté d'agglomération de Val-et-Forêt (CAVL) et de celle de Parisis.

Un programme local de l'habitat (PLH) relatif à cette nouvelle agglomération devrait être redéfini d'ici la fin 2017. Il est toutefois intéressant de préciser que celui de la CAVL avait notamment pour objectifs de réaliser des logements locatifs sociaux dans les communes en deçà du seuil de 25 %, favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes, augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés et renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

Le PLH de la communauté d'agglomération de Parisis avait globalement les mêmes ambitions. Ainsi, il prévoyait notamment le développement de l'offre sociale afin de permettre aux sept communes⁵ situées sous le seuil des 25 % de rattraper leur retard. En outre, le développement de l'accession à prix maîtrisé et sécurisée était également mis en avant.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Suivant arrêté du 16 novembre 2015, le préfet du Val d'Oise a autorisé le rattachement de l'OPH d'Ermont à la CAVL à compter du 31 décembre 2015. L'office était préalablement rattaché à la commune d'Ermont. Toutefois, suite à la fusion des communautés d'agglomération de Val-et-Forêt et de Parisis donnant naissance au 1^{er} janvier 2016 à la communauté d'agglomération Val Parisis, l'OPH s'est trouvé ipso facto rattaché à ce nouvel établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Depuis ce changement de collectivité de rattachement, le conseil d'administration (CA) est composé de 27 membres. La précédente évolution datait de janvier 2011 où le nombre des administrateurs était passé de 17 à 23 suite au franchissement de la barre des 2 000 logements. À la date du contrôle, il manque un second représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées. Toutefois, celui-ci devrait être désigné par le conseil communautaire lors de la séance du 27 juin 2016. Par ailleurs, il convient de noter qu'une procédure est en cours pour modifier la dénomination de l'office qui deviendrait « Val Parisis habitat ».

Depuis le 28 avril 2014, le CA est présidé par M. Joël Naccache, 3^e adjoint au maire d'Ermont, qui a succédé à Mme Béatrice Eugène, présidente de l'office durant dix ans.

³ Source Insee.

⁴ Avec 261 866 habitants sur une superficie de plus de 87 km², Val Parisis est désormais la plus importante communauté d'agglomération interne au Val-d'Oise. Cette communauté regroupe les communes suivantes : Beauchamp, Bessancourt, Cormeilles-en-Parisis, Eaubonne, Ermont, Franconville, Frépillon, Herblay, La Frette-sur-Seine, Le Plessis-Bouchard, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye, Sannois, Saint-Leu-la-Forêt et Taverny.

⁵ La Frette-sur-Seine (2,3 %), Herblay (14,7 %), Beauchamp (16,2 %), Cormeilles-en-Parisis (16,7 %), Taverny (21,8 %), Franconville (22,9 %) et Bessancourt (24,1 %). Source : diagnostic du PLH de la communauté d'agglomération de Parisis établi en août 2014.

Aux termes de l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, il est prévu que les présidents et directeurs généraux des OPH, gérant un parc comprenant plus de 2 000 logements au 31 décembre de l'année précédant celle de leur nomination, doivent transmettre, à la Haute Autorité de la transparence de la vie publique, une déclaration de situation patrimoniale et une déclaration d'intérêts dans les deux mois qui suivent leur entrée en fonctions. La déclaration d'intérêts doit en outre être adressée au ministre qui a autorité sur l'intéressé ou qui exerce la tutelle de l'organisme.

Or, le président du conseil d'administration n'a pas déposé de déclaration d'intérêts lors de sa prise de fonctions le 28 avril 2014 mais a bien adressé sa déclaration de situation patrimoniale. En revanche, suite à son élection le 20 janvier 2016, il a transmis les deux déclarations dans le délai requis.

Le directeur général a, quant à lui, bien respecté ces obligations.

Le CA se réunit 5 à 7 fois par an avec une assiduité satisfaisante de ses membres. Les procès-verbaux ne sont pas de simples relevés de décisions comme cela avait été noté lors du dernier contrôle, mais retracent bien les débats ce qui constitue une amélioration. Néanmoins et comme il sera exposé ci-après, quelques insuffisances ont pu être constatées quant à son fonctionnement.

Un règlement intérieur relatif à son fonctionnement ainsi qu'à celui du bureau a été approuvé par le CA le 28 avril 2014, puis le 20 janvier 2016. Aucun règlement ne régissait auparavant ces instances.

Un bureau, une commission d'attribution des logements (CAL) et une commission d'appel d'offres (CAO) ont été mis en place. Le CA a procédé à l'élection des membres de ces instances le 19 janvier 2011, puis le 28 avril 2014 (consécutivement aux élections municipales) et enfin le 20 janvier 2016 suite au changement de collectivité de rattachement.

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a été élaboré pour la période 2011-2016 et adopté par le CA le 7 avril 2010. Ce plan a servi de base à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 30 juin 2011 qui a été complétée le 24 septembre 2012 par un avenant portant sur les logements-foyers.

Un premier rapport d'évaluation de la CUS, portant sur les années 2011 et 2012, a été réalisé et signé par l'office et le préfet de la région Île-de-France le 28 mai 2014.

Un second rapport d'évaluation relatif aux années 2013 et 2014 a été transmis à la préfecture en janvier 2016 mais n'a pas, à la date du contrôle, encore été retourné signé.

S'agissant du fonctionnement du conseil d'administration et du bureau, la lecture des procès-verbaux a révélé que :

- la prévention des risques de conflit d'intérêts est insuffisante :
 - Le CA a décidé d'accorder une subvention aux associations de locataires. Cette délibération a été adoptée à l'unanimité alors que les représentants de ces associations n'auraient pas dû participer au vote (cf. PV CA des 02/03/2011 et 09/10/2013).
 - Des délibérations concernant la commune d'Ermont ont été adoptées à l'unanimité alors que ses représentants n'auraient pas dû prendre part au vote (cf. PV du CA du 23/06/2011 accordant une remise gracieuse de dette au profit de la ville ; PV du CA du 09/10/2013 cédant un terrain à la ville pour l'euro symbolique). De plus, s'agissant d'opérations très avantageuses, celles-ci ne sauraient s'analyser en des opérations courantes conclues à des conditions normales et auraient dû par conséquent suivre la procédure des conventions réglementées.

- le CA ne s'est pas prononcé sur tous les sujets :
 - Les orientations applicables à l'attribution des logements n'ont pas été définies par le CA en contradiction avec l'article R. 441-9 CCH.
 - Le CA n'a pas délibéré sur la décision d'attribuer un logement social au profit de l'ancien directeur général telles que le prévoient les dispositions de l'article L. 423-11-1 du CCH.
- la répartition des compétences entre le CA et le bureau n'est pas toujours respectée :
 - Le bureau a délibéré sur des compétences qui ne lui avaient pas été transférées par le CA. Ainsi, le bureau a autorisé le directeur général à signer des protocoles transactionnels bien que cette attribution était demeurée dans le ressort du CA (cf. décisions du bureau des 06/07/2011 et 13/02/2013).
 - Lors de sa séance du 25/11/2015, le CA a autorisé le directeur général à souscrire un prêt auprès de la caisse des dépôts et consignations. Or, cette compétence avait été transmise au bureau le 28/04/2014 et le CA s'en trouvait donc dessaisi.

Par ailleurs, l'information des administrateurs mériterait à certains égards d'être enrichie :

- Les résultats des enquêtes « occupation du parc social » (OPS) de 2012 et 2014 n'ont pas été présentés au CA. L'office souligne qu'une synthèse de ces enquêtes était soumise chaque année au CA dans le cadre de la présentation du rapport d'activités. S'il est exact que le rapport d'activité 2015 transmis par l'office postérieurement au contrôle fait effectivement état d'une synthèse de cette enquête, il n'en va pas de même s'agissant des rapports antérieurs où seuls les résultats de l'enquête SLS figuraient.
- Les procès-verbaux de la CAO n'ont pas été transmis au CA contrairement à ce que prévoyait le règlement intérieur de la CAO de 2011, actualisé en 2014 (les « procès-verbaux ainsi que la décision finale du directeur général relatifs à l'attribution des marchés sont communiqués aux membres du conseil d'administration pour information »).
- Le bilan de l'activité du conseil de concertation locative (CCL) n'est pas transmis chaque année au CA contrairement à ce qui est prévu dans le plan de concertation locative (cf. 4.3.3).

L'OPH d'Ermont prend acte des diverses remarques formulées concernant le fonctionnement de son CA et s'engage à en tenir compte pour les prochains bureaux et CA.

Enfin, l'attribution d'un logement à l'ancien directeur général s'est effectuée dans des conditions irrégulières. En effet et comme précédemment indiqué, la décision d'attribuer un logement au profit de l'ancien directeur général constitue une convention réglementée qui aurait donc dû, conformément à l'article L. 423-10 du CCH, faire l'objet d'une autorisation préalable du CA.

L'examen du processus d'attribution a en outre révélé de multiples anomalies. Il a été constaté que cette candidature a été présentée à la CAL le 15 novembre 2011, soit le lendemain de l'enregistrement de la demande de logement. Sur ce point, il convient de souligner que cette demande, bien que non datée, non signée et partiellement complétée, a néanmoins généré l'attribution d'un numéro unique. Le dossier a ensuite été accepté par la commission alors qu'aucun justificatif des conditions d'hébergement antérieures n'était joint. Or, si un tel document ne figure pas au titre des pièces obligatoires à fournir pour l'instruction de la demande de logement⁶, il figure néanmoins parmi les pièces complémentaires que le service instructeur peut demander. L'office avait d'ailleurs fait le choix de se prévaloir de cette

⁶ Tel que prévu à l'arrêté du 14 juin 2010 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

faculté puisque la liste des pièces justificatives à fournir qu'il remettait au candidat, faisait mention de : « *Trois (3) dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement s'il y a lieu* ».

Le logement attribué, d'une surface de 85 m², est référencé « type F4 » dans la base de l'organisme alors que le demandeur était, au vu de l'avis d'imposition n-2 produit, célibataire sans enfant. L'ancien directeur général précise qu'il s'agissait de son point de vue d'un F3, le locataire précédent ayant abattu une cloison.

Il met également en avant qu'il s'agissait d'un logement locatif intermédiaire de type PLI, accessible à des ménages dont les plafonds de ressources sont plus élevés. Il souligne, tout comme l'office, que ce logement était vacant depuis décembre 2010. Cet argument n'apparaît pas recevable : l'office, en bonne santé financière, aurait pu diminuer le montant du loyer pour favoriser l'attractivité du logement. C'est d'ailleurs la stratégie que l'office a décidé d'adopter pour relouer ce logement, postérieurement au départ de l'ancien directeur général.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif de l'office est relativement stable. Au 31 décembre 2015, il s'élève à 37 agents dont 11 agents de la fonction publique territoriale et 26 sous contrat de droit privé, soit un ratio de 17,6 personnes pour 1 000 logements gérés (inférieur à la médiane 2014 qui est de 20,4). La répartition du personnel est la suivante : 12 personnes pour la filière administrative, 7 pour la filière technique et 18 pour la filière services dont 17 gardiens et un ouvrier employé à la régie. L'ensemble du personnel fait l'objet d'une évaluation annuelle avec fixation d'objectifs. En outre, depuis 2014, un calendrier des projets de l'office, actualisé chaque année, a été élaboré et sert de feuille de route au personnel.

M. Stéphane Vigne assure la direction générale de l'office depuis le 2 septembre 2013. Le directeur général adjoint et responsable de la gestion locative et juridique, a également assuré la fonction de directeur général par intérim du 27 mai au 1^{er} septembre 2013, le précédent directeur général ayant été en fonction du 18 juin 2009 au 26 mai 2013.

L'examen des contrats des directeurs généraux et des avenants n'appellent pas de remarque particulière.

Le directeur général ne délègue sa signature qu'à titre temporaire. Ainsi, ce n'est qu'en son absence que la délégation est accordée au directeur général adjoint et, en l'absence de ce dernier, à la responsable de la proximité et de la maîtrise d'ouvrage. Compte tenu de la petite taille de l'organisme, il a été mis en place des binômes depuis 2012 au sein du service de la gestion locative pour pallier les absences ce qui témoigne d'une bonne gestion organisationnelle. Le processus tendant à aboutir à la polyvalence est en cours d'acquisition par le personnel concerné.

Lors du précédent contrôle, il avait été noté que l'organisation de l'office avait été revue. Ainsi, la direction technique avait été scindée en deux pour aboutir à la création d'un service patrimoine et d'un service proximité. Trois comités (coordination, patrimoine et proximité) avaient également été mis en place afin de favoriser l'échange d'informations.

En 2013, Ermont habitat a engagé une nouvelle réflexion basée sur son organisation, son fonctionnement et sa communication. Pour ce faire, il a été fait appel à un cabinet de conseil.

Par suite du diagnostic réalisé, les mesures suivantes ont été prises :

- Les services proximité et patrimoine ont été de nouveau fusionnés à compter d'octobre 2014 ;
- Afin de renforcer sa communication en direction des locataires mais également interne et affirmer davantage sa place d'acteur local, un poste de chargé de communication et de lien social a été créé en avril 2014. Une refonte du site internet, opérationnel à compter du 1^{er} juin 2015, a été opérée.

Ainsi, l'organigramme fait aujourd'hui apparaître deux services opérationnels (gestion locative et juridique, proximité et maîtrise d'ouvrage) et un service support (financier et ressources humaines) ; organisation qui semble satisfaisante.

L'office et les services de l'État entretiennent de bonnes relations qui sont facilitées grâce à la mise en place d'un dispositif de transmission dématérialisée des actes réglementaires soumis au contrôle de légalité, suivant convention en date du 23 juin 2015, préalablement approuvée par le CA le 5 novembre 2014.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé l'absence de procédure dans certains domaines d'activité :

- Ainsi, il n'existe aucune fiche de procédure écrite concernant l'attribution des logements, ce qui génère une certaine opacité au niveau des critères de sélection des candidats.
- De la même manière, Ermont habitat ne dispose pas d'un règlement intérieur précisant les règles de passation des marchés d'où un manque de transparence quant à la procédure à mettre en place. Or, le Conseil d'État, dans un arrêt du 7 octobre 2005, a indiqué que : « *Si la personne responsable du marché est libre, lorsqu'elle décide de recourir à la procédure dite adaptée, de déterminer, sous le contrôle du juge administratif, les modalités de publicité et de mise en concurrence appropriées aux caractéristiques de ce marché, et notamment à son objet, à son montant, au degré de concurrence entre les entreprises concernées et aux conditions dans lesquelles il est passé, ce choix, toutefois, doit lui permettre de respecter les principes généraux précités qui s'imposent à elle* » (CE, 07/10/2005, région Nord-Pas-de-Calais, n° 278732, p. 423). Le tableau, précisant les modalités de publicité à respecter en fonction du montant des marchés passés selon une procédure adaptée, ne saurait suffire à satisfaire l'obligation sus rappelée. Au demeurant, ce tableau n'a pas été soumis au CA pour validation.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle s'est aperçue, en examinant les marchés, que l'office n'appliquait pas uniquement les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics. En effet, s'agissant des procédures formalisées, Ermont habitat a décidé d'appliquer volontairement les règles de passation ou d'exécution prévues par le Code des marchés publics. Si une telle possibilité lui est offerte par l'article 3-II de ladite ordonnance, il aurait été souhaitable, pour plus de transparence, que les modalités de passation des marchés soient précisées dans un guide. Cette situation devrait prochainement être régularisée puisqu'un règlement intérieur est en cours de rédaction et devrait être finalisé d'ici la fin de l'année.

- Comme il sera précisé infra (cf. 2.3), la gestion des notes de frais ne fait l'objet d'aucune procédure écrite. Il n'existe pas davantage de charte d'utilisation et de suivi des consommations de carburant des véhicules de service.
- Il n'existe pas non plus de procédure écrite spécifique aux charges locatives (cf. 3.2.3).

Afin de mettre en place un plus grand formalisme, l'OPH s'est d'ores et déjà engagé dans une procédure de certification basée sur le référentiel QUALIBAIL conçu par des professionnels du secteur et l'AFNOR Certification. Ce projet d'entreprise, auquel toutes les parties prenantes de l'office sont associées, constitue un véritable outil de suivi et de pilotage de l'activité de gestion locative. Il a notamment pour objectifs d'améliorer la qualité de communication et de service rendu aux locataires, l'organisation, le fonctionnement et le pilotage des activités, de donner du sens au métier, de fédérer les équipes autour d'un projet et de valoriser le savoir-faire de l'office en s'affirmant comme un acteur majeur du nouveau territoire. L'audit de certification est prévu pour le mois de décembre 2016. Une fois certifié, l'organisme devra dresser, chaque année, un bilan des résultats obtenus et apporter, si besoin, les actions correctives nécessaires.

L'office souhaite néanmoins souligner qu'un certain nombre de procédures existent déjà ou sont en cours d'écriture. Ainsi, toutes les procédures d'impayés et ressources humaines ont été revues. De plus, le règlement intérieur du CA a été adopté et le projet de certification Qualibail a permis de formaliser tous

les processus de gestion et de proximité... À cela, s'ajoutent les procédures mises en place pendant le contrôle : politique d'attribution, règlement intérieur de la CAL, règles et critères d'attribution d'un logement ainsi que note de frais.

2.2.3 Commande publique

Une personne est chargée, sous l'autorité du directeur général adjoint, de passer les marchés publics.

Ermont habitat a confié à un cabinet d'avocats des missions de conseil, d'assistance juridique et de représentation en justice en méconnaissance des principes de la commande publique rappelés à l'article 1^{er} du code des marchés publics et à l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Ainsi, l'office a, depuis de nombreuses années, recours exclusivement à un cabinet d'avocats pour toutes difficultés d'ordre juridique. Ainsi, sur la période 2010 à 2014, c'est une somme de 95 588 € qui a été réglée. Or, cette prestation de service est soumise aux règles de la commande publique et aurait donc dû faire l'objet d'une mise en concurrence préalable. L'office souligne que cette question fait débat et que le nouveau code des marchés publics, applicable à compter du 1^{er} avril 2016, soumet ces prestations à « *un régime allégé puisque les acheteurs doivent à leur propos définir « librement les modalités de publicité et de mise en concurrence en fonction du montant et des caractéristiques du marché public* » ». S'il est exact que l'achat de prestations juridiques a longtemps été considéré comme incompatible avec les règles de passation des marchés publics, l'assemblée du contentieux du Conseil d'État a mis fin au débat aux termes d'un arrêt rendu le 9 avril 1999. Ainsi, il est précisé qu'aucun des principes régissant la profession d'avocat ne fait obstacle à ce que les marchés de représentation en justice soient précédés d'une procédure de mise en concurrence (CE Ass. 9 avril 1999, Toubol-Fischer, n° 196177).

En outre, certaines règles du code des marchés publics ne sont pas respectées :

- L'article 53 du CMP dispose que les offres inappropriées, irrégulières et inacceptables sont éliminées et que seules les autres offres sont classées par ordre décroissant. Or, l'office a procédé, dans deux marchés, au classement d'une offre qui avait pourtant été qualifiée d'irrégulière dans le rapport d'analyse des offres (cf. marché n° 2013-11 de nettoyage et d'entretien des parties communes des résidences et bureaux d'Ermont habitat et marché n° 2015-18 3D hygiène et prévention).
- La notification adressée par l'office aux candidats non retenus dans le cadre d'un marché passé selon une procédure formalisée, ne respecte pas les dispositions de l'article 80 du CMP qui disposent que : « *le pouvoir adjudicateur, dès qu'il a fait son choix pour une candidature ou une offre, notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet. Cette notification précise le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre aux candidats ayant soumis une offre et à ceux n'ayant pas encore eu communication du rejet de leur candidature.* » Or, la notification adressée par l'office aux candidats non retenus, ne fait pas mention des motifs de rejet. Ce n'est qu'à la demande des candidats écartés que les caractéristiques et les avantages relatifs à l'offre retenue lui sont communiqués (cf. marché n° 2013-11 susmentionné). Même si l'office se justifie par l'utilisation d'un modèle de courrier fourni par son prestataire, il reconnaît néanmoins que la lettre de rejet doit « *détailler les raisons qui ont conduit l'acheteur public à choisir l'offre de l'attributaire* ». Il poursuit d'ailleurs en précisant que le Conseil d'État a « *considéré qu'était insuffisante la communication des notes et du classement de l'intéressé ainsi que le nom de l'attributaire et les notes obtenues par celui-ci* (CE, 19 avril 2013, Commune de Mandelieu-la-Napoule, n° 365617 ; CE, 18 décembre 2012, Métropole Nice Côte d'Azur, n° 363342). »
- Par ailleurs, le règlement intérieur de la CAO prévoit qu'outre les membres de la CAO, « *le trésorier principal d'Ermont ou son représentant ainsi qu'un représentant de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations sont invités pour assister aux réunions de cette*

commission avec voix consultative ». Or, aucune convocation à la CAO n'est adressée au représentant de la direction départementale.

L'office prend acte de ces remarques et les intégrera pour ses prochains marchés.

2.2.4 Gouvernance financière

Eu égard à sa dimension, l'organisme ne s'est pas doté d'une commission des finances. Les états comptables et budgétaires, présentés au CA, sont préparés par le service administratif et financier.

L'organisme a conservé le régime de la comptabilité publique. Ce dernier se caractérise par une séparation des fonctions entre l'ordonnateur (l'office) et le comptable (le comptable public, en l'espèce la trésorerie d'Ermont-collectivités). Les actes, émanant de l'autorité administrative ordonnatrice, concernent l'exécution des recettes et des dépenses. Le comptable, seul chargé du maniement des fonds publics, en assure le recouvrement ou le paiement, après avoir exercé, sous sa responsabilité personnelle et pécuniaire, les contrôles visant à constater la régularité de ces recettes ou de ces dépenses, sans examiner leur opportunité. Cette dichotomie organique assure à chaque autorité son périmètre de responsabilité et permet au comptable public d'être réellement indépendant de la sphère de l'ordonnateur.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le personnel dispose d'un comité d'entreprise en vertu des dispositions prévues par le décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat.

L'office organise tous les ans un séminaire d'une journée à destination de l'ensemble de son personnel. Cet évènement a pour objet la présentation des résultats et orientations de l'office, notamment à travers une mise en perspective de la stratégie adoptée eu égard aux principales problématiques du secteur du logement social. Ce séminaire est partiellement financé par le comité d'entreprise. Cette démarche est constructive et permet au personnel de mieux appréhender le secteur d'activité dans lequel s'inscrit l'office.

La gestion des notes de frais ne faisait l'objet d'aucune procédure écrite à l'ouverture du contrôle. Néanmoins, aucune irrégularité n'a été relevée. L'intégralité des remboursements des frais professionnels engagés par les salariés est validée par le directeur général. Ceux concernant ce dernier font uniquement l'objet d'un suivi comptable. Suite aux opérations de contrôle, une procédure de remboursement des frais professionnels est désormais formalisée.

L'office dispose de 8 véhicules de service. Ces derniers facilitent les déplacements sur site (tant sur le patrimoine existant que sur les chantiers en cours) et s'inscrivent également dans l'organisation des astreintes. La rédaction d'une charte d'utilisation (élaboration de règles écrites et tenue de carnets de bord) permettrait un suivi optimal de l'utilisation de ces véhicules.

2.4 CONCLUSION

Ermont habitat est le principal bailleur social de la ville d'Ermont. Précédemment rattaché à cette commune, il est, depuis le 1^{er} janvier 2016, rattaché à la communauté d'agglomération Val Parisis et continue à être soumis au régime de la comptabilité publique. Le CA assume ses prérogatives dans des conditions globalement satisfaisantes. Toutefois, quelques améliorations pourraient être apportées s'agissant notamment de la prévention des risques de conflit d'intérêt, de l'information des administrateurs ainsi que de la répartition des compétences entre le CA et le bureau.

Après plusieurs réorganisations, le fonctionnement de l'office apparaît aujourd'hui opérant même si une formalisation des procédures dans les différents domaines d'activités est recommandée afin d'assurer une plus grande transparence et efficacité.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, l'office compte 2 055 logements locatifs en propriété, 49 commerces, 810 garages et parkings. Il assure également, pour le compte de la ville d'Ermont, la gestion administrative de 77 logements communaux⁷, suivant une convention de transfert signée le 27 février 2008.

Ermont habitat est en outre propriétaire de logements-foyers pour personnes âgées (foyer Jeanne d'Arc) comportant 73 chambres. Ce foyer est géré par l'association des résidences pour personnes âgées (AREPA) suivant une convention signée le 22 février 2006. L'AREPA assure l'entretien courant et la gestion locative de ses résidents tandis que l'office assure le clos et le couvert.

Ermont habitat est également titulaire d'un bail emphytéotique, conclu le 22 décembre 1993, concernant le foyer Philippon qui dispose de 24 chambres destinées à accueillir les jeunes infirmier(ère)s diplômé(e)s de l'hôpital Simone Veil d'Eaubonne.

Les 97 chambres de ces foyers correspondent à un total de 32 équivalents-logements.

Le patrimoine de l'office est ancien (âge moyen de 48 ans⁸) d'où l'importance des réhabilitations comme il sera vu infra (cf. 5.2.2).

À l'exception du foyer Philippon sis à Eaubonne, l'ensemble de son parc qui ne bénéficie pas du programme de l'ANRU, est implanté sur la commune d'Ermont.

Le tableau ci-dessous reproduit la répartition du parc par type de financement :

Type de financement	PLAI	PLUS*	PLS	Non conventionnés	Ensemble
Nombre de logements	73	1 697	69	216	2 055
En % de l'ensemble	3,5 %	82,6 %	3,4 %	10,5 %	100 %

* ou assimilé.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau suivant récapitule l'évolution des taux de vacance et de rotation depuis 2011, comparés à la moyenne du département du val d'Oise et de la région d'Île-de-France (Source : SOeS – Logements conventionnés - RPLS au 1^{er} janvier 2014) :

⁷ 58 logements quittancés à la date du contrôle.

⁸ Source : DIS 2014.

En %	2011	2012	2013	2014	2015	Dpt 95	Région ÎdF
Taux de vacance global :	0,77 %	0,74 %	1,03 %	1,80 %	2,00 %	2,72 %	2,85 %
Dont taux de vacance < 3 mois (hors technique)	0,62 %	0,64 %	0,83 %	1,07 %	0,88 %	1,38 %	1,15 %
Dont taux de vacance > 3 mois (hors technique)	0,15 %	0,05 %	0,10 %	0,29 %	0,15 %	0,51 %	0,73 %
Dont taux de vacance technique	0,00 %	0,05 %	0,10 %	0,44 %	0,97 %	0,83 %	0,97 %
Taux de rotation externe	5,52 %	4,36 %	4,57 %	3,75 %	3,80 %	nc	nc
Taux de rotation interne	1,50 %	1,31 %	0,69 %	1,31 %	1,02 %	nc	nc
Taux de rotation global	7,02 %	5,67 %	5,26 %	5,06 %	4,82 %	6,72 %	6,31 %

Le taux de vacance global a augmenté entre 2012 et 2015, passant de 0,74 % à 2 %, mais demeure nettement inférieur à la moyenne départementale qui est de 2,72 %.

De la même manière, le taux de vacance de plus de 3 mois qui s'élève à 0,29 % en 2014, est très en-deçà des moyennes départementale (0,51 %) et régionale (0,73 %). Les objectifs fixés dans le cadre de la CUS de 0,2 % de vacance supérieure à 3 mois sont atteints pour les autres années de la période contrôlée.

Si on exclut l'année 2015, le taux de vacance technique est également très inférieur à la moyenne départementale qui est de 0,83 %. Cette forte hausse en 2015, amorcée en 2014, s'explique par le lancement, depuis le mois de juillet 2014, des opérations de relogement des locataires de la résidence Obré qui va faire l'objet d'une démolition dans les prochains mois.

Le taux de vacance des parkings et garages détenus par l'office est faible et s'établit, quant à lui, à 7,65 %.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1^{er} janvier et ont respecté les taux basés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le CA s'établissent comme suit :

	2012	2013	2014	2015	2016
Décision du CA	1,90 %*	2,00 %**	0,90 %	0,47 %*	0,00 %
IRL ⁹ du 3 ^e trimestre de l'année n-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

* à l'exception des résidences Rossignaux 1 et 2 ainsi que du quartier des Arts pour lesquels il a été décidé de n'appliquer aucune augmentation.

** à l'exception des résidences Rossignaux 1 et 2 (PLAI, PLUS) pour lesquelles une augmentation de 1,80 % a été votée. S'agissant de Rossignaux 2 (PLS) et du quartier des Arts, la hausse a été limitée à 1,20 %.

Le CA a décidé de ne pas appliquer d'augmentation de loyers pour 2016. Aucun dépassement du loyer plafond n'a été relevé à l'occasion du présent contrôle.

Les loyers pratiqués par l'office sont inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Ainsi, au 1^{er} janvier 2016, l'OPH d'Ermont dispose d'une marge théorique moyenne d'augmentation de 15 %. Les marges les plus importantes portent sur les résidences « Rossignaux 1 et 2 » ainsi que sur « les Espérances ». L'application d'un faible loyer s'explique principalement par la faiblesse des ressources des résidents mais également par une volonté politique destinée à rendre plus attractifs ces programmes qui pâtissent d'une mauvaise image.

⁹ Indice de révision des loyers.

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen pratiqué à la surface habitable (SH) ne représente que deux tiers de celui pratiqué au niveau départemental (4,01 €/m² contre 6,23 €/m²)¹⁰.

L'office pratique une politique d'augmentation des loyers à la relocation mais n'applique pas systématiquement le taux maxima des conventions. En effet, celui-ci n'est pratiqué que pour les programmes « Clos de l'audience », « Jean Jaurès », « Cernay » et « les Hauts d'Ermont », ce qui correspond uniquement à 86 logements.

Suite à la réhabilitation de la résidence « le village » terminée fin novembre 2012, le CA, lors de la séance du 12 décembre 2012, a décidé de procéder à une augmentation de loyer qui a été pratiquée de manière progressive pour atteindre 38 €/m² de surface corrigée (le loyer plafond étant de 40 €/m² de surface corrigée). Toutefois, le conseil de concertation locative (CCL) n'a été consulté qu'en amont du projet de réhabilitation. Ainsi, il n'a approuvé, le 15 mai 2008, que « *le principe de la réhabilitation* » qui était à ce stade encore conditionné par l'acceptation par l'État. L'incidence financière qui lui avait alors été présentée était la suivante : « *l'augmentation des loyers serait de 2 à 3 % pour les locataires ayant actuellement un tarif de relocation soit 60 % du parc et une augmentation de 20 à 25 % pour les anciens locataires* ». Or, l'impact sur les loyers a en réalité été respectivement de 10 et 30 %. Compte tenu des modifications de l'impact financier prévisionnel, il aurait été souhaitable de soumettre préalablement au CCL ces éléments avant une application effective de l'augmentation.

Le CA, dans sa délibération du 15 juin 2015, a également décidé, dans le cadre du conventionnement après travaux, d'appliquer le loyer plafond aux 19 logements du programme « Jean Jaurès », une fois que la réhabilitation serait terminée. Cette augmentation a cette fois-ci été préalablement validée par le CCL lors de sa réunion du 10 mars 2015. Il est envisagé d'appliquer la même procédure à la résidence « Saint-Flaive » dès la fin des travaux de réhabilitation.

Par ailleurs, dans la perspective d'une future remise en ordre des loyers à compter de la seconde génération de CUS, un bureau d'études a été missionné en 2015 pour accompagner l'organisme dans cette démarche. Dans ce cadre, la qualité de service rendu a été mise à jour sur l'ensemble des résidences et le processus de passage de la surface corrigée à la surface utile a été engagé. La stratégie en matière de politique de loyers a été amorcée mais est en attente de la stabilisation du projet de loi égalité et citoyenneté.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Dans le cadre de la CUS, Ermont habitat a décidé de ne pas moduler le supplément de loyer de solidarité (SLS) sur son territoire et d'appliquer le barème national. Ainsi, l'office perçoit le SLS dès lors que les ressources des locataires dépassent les plafonds d'au moins 20 %. Aux termes du contrat de ville 2015-2020 de la communauté d'agglomération Val-et-Forêt signé le 19 juin 2015, la résidence des « Rossignaux 1 » composée de 283 logements a été retenue comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Les locataires de cette résidence se trouvent donc exclus du champ d'application du SLS.

Au 1^{er} janvier 2016, 61 ménages étaient assujettis au versement du SLS calculé alors qu'ils étaient 73 l'année précédente. Le montant total facturé en 2016 est de 12 765,67 € (14 530,33 € en 2015), soit une moyenne mensuelle par locataire de 209,27 €. Parmi ces ménages, seuls sept dépassent les plafonds de ressources de plus de 60 %.

Par ailleurs, dès lors que les locataires ne répondent pas à l'enquête dite « ressources », adressée chaque année fin septembre, l'organisme applique un SLS forfaitaire dès l'échéance de janvier. Au

¹⁰ Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014.

1^{er} janvier 2016, 21 locataires étaient concernés mais, suite aux régularisations intervenues, seuls 3 l'étaient encore en mars 2016 pour un montant total de 1 607,47 €. Un an plus tôt, il n'y avait qu'un locataire assujéti pour un montant mensuel de 722,51 €.

3.2.3 Charges locatives

Lors du contrôle, il a été relevé l'absence de procédure écrite spécifique aux charges.

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2014 pour 16 programmes gérés en direct.

Les charges sont suivies par le service chargé du quittance, qui assure la gestion des charges locatives.

Les charges de l'année N-1 sont régularisées sur les quittances relatives au mois d'avril N.

Les consommations d'eau qui sont relevées sur des compteurs individuels, font l'objet d'un suivi dédié. Les relevés sont réalisés selon une périodicité annuelle. Après envoi des relevés fixant une consommation et un coût sur la période, l'organisme établit une provision mensuelle sur une période et procède, l'année suivante (fin mars), à la transmission du relevé pour une régularisation des acomptes versés par le locataire sur la période concernée. Le quittance, y afférent, est opéré en avril.

Concernant les charges locatives, l'analyse des écarts entre les provisions et les montants définitifs fait apparaître, en masse, une sur-provision de 8,87 %. Dans le détail, on constate sur près d'un cinquième du patrimoine régularisé (3 programmes sur 16) des écarts importants (au-delà de 20 %) entre les provisions et charges réelles (cf. annexe 7.3).

La rédaction de fiches de procédure permettrait ainsi à l'office d'optimiser la fiabilité des provisions.

Pour l'ensemble des programmes gérés en direct, le montant moyen des charges en 2014 se situe à 21,07 € par m² de surface habitable (SH).

Les postes les plus onéreux correspondent à la consommation d'eau, à l'entretien des parties communes et aux charges de chauffage :

- les dépenses afférentes aux consommations d'eau s'élèvent à 6,32 € par m² de SH ;
- les charges d'entretien des parties communes absorbent 4,07 € par m² de SH, au titre desquelles l'office récupère 40 % des salaires des gardiens, conformément à la réglementation applicable ;
- les charges de chauffage représentent 5,67 € par m² de SH.

Un examen détaillé a permis d'identifier que certaines composantes des charges locatives dépassent sensiblement la médiane régionale. Cette situation concerne l'entretien des espaces extérieurs, des ascenseurs ainsi que les dépenses d'eau, dont les médianes Île-de-France respectives¹¹ s'élèvent à 0,68 €, 0,79 € et 6,14 € par m².

S'agissant de l'entretien des espaces extérieurs (espaces verts et aires de jeux), le coût constaté excède 0,90 € par m² pour plus du tiers des programmes (6 sur 16 concernés).

Quant à l'entretien des ascenseurs, un quart des programmes (2 sur 8 concernés) connaissent un coût supérieur à 1 € par m².

Le coût des dépenses d'eau dépasse 7,50 € par m² pour près d'un cinquième des programmes (3 sur 16 concernés). Ce montant s'explique par la prise en compte de l'eau chaude sanitaire dans le tarif pratiqué.

Pour les autres coûts par nature de charges, aucune distorsion n'est à signaler en moyenne.

¹¹ Observatoire national des charges locatives 2013.

3.3 CONCLUSION

Le parc de l'office constitué de 2 055 logements locatifs en propriété est ancien et exclusivement localisé à Ermont. Les loyers pratiqués se situent en deçà des loyers plafonds ce qui explique pour partie un taux de vacance inférieur à la moyenne départementale.

L'attention de l'organisme est également attirée sur la nécessaire consultation du CCL préalablement à toutes augmentations de loyer consécutives à des travaux de réhabilitation.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) ont porté en 2012 sur 1 912 logements avec une participation de 93,8 % et, en 2014 sur 1 911 logements, soit un taux de participation de 95,1 %. Les résultats de ces enquêtes n'ont donné lieu à aucune exploitation particulière et n'ont pas fait l'objet d'une transmission au CA. Ce faisant, l'organisme se prive d'outils intéressants qui pourraient utilement l'aider dans son action et lui permettre d'évaluer sa politique sociale.

Le tableau ci-dessous présente les principaux résultats des enquêtes OPS 2012 et 2014, comparés avec les taux moyens relevés en 2014 dans le Val d'Oise et dans la région Île-de-France :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	36,5 %	10,2 %	23,6 %	11,0 %	52,8 %	35,3 %	7,5 %
Enquête OPS 2014	36,5 %	11,1 %	23,2 %	12,1 %	54,7 %	35,9 %	nc
Département 95	28,8 %	15,5 %	22,3 %	15,9 %	56,0 %	nc	nc
Région ÎdF	32,1 %	12,6 %	21,0 %	15,0 %	53,5 %	nc	nc

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

Le précédent contrôle de la Miilos avait relevé que les ménages les plus modestes étaient moins représentés que dans les autres organismes HLM des territoires d'intervention. Même si ce constat se confirme globalement, cette situation a tendance à s'atténuer pour les nouveaux entrants.

Ainsi, les ménages très modestes (ressources <20 % des plafonds) demeurent globalement nettement moins représentés qu'au niveau départemental (12,1 % pour une moyenne départementale de 15,9 %). Néanmoins, ce taux est porté à 15,2 % pour les emménagés récents, soit un taux avoisinant celui du Val-d'Oise.

La part des ménages ayant de faibles ressources (<60 % des plafonds) est là encore inférieure à la moyenne départementale (54,7 % contre 56 %) mais légèrement supérieure à celle de la région (53,5 %). Ce taux passe à 70,2 % s'agissant des nouveaux entrants.

Au 31 décembre 2015, le nombre de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) s'élève à 710, soit un taux de 34,5 %, inférieur à la moyenne francilienne pour 2012 (38,1 %). La part des emménagés récents de 2014 bénéficiant de l'APL s'élève, quant à elle, à près de 44 %.

Concernant le profil des ménages logés en 2014, on constate que les personnes isolées (+7,7 points) et les familles monoparentales (+0,9 point) sont davantage représentées comparativement à la moyenne du département. En revanche, les ménages ayant au moins 3 enfants sont plus faiblement représentés (-4,4 points).

En application de l'article L. 442-5-1 du CCH, l'office est tenu de procéder lorsqu'une enquête OPS fait apparaître qu'un locataire est assujéti au SLS ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation, à un examen de la situation du locataire et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Or, il apparaît que l'organisme n'exploite pas les résultats des enquêtes et ne met en place aucune action corrective. Ce n'est généralement que sur demande du locataire qu'un relogement adapté est proposé. L'évolution du parcours résidentiel passe systématiquement par la recherche d'un accord amiable. À défaut, le locataire est maintenu dans les lieux. Ce faisant, les locataires potentiellement concernés par la perte de leur droit au maintien dans les lieux, ne sont pas recensés et ne font l'objet d'aucune démarche particulière. Or, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite « loi Molle »¹² prévoit que le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement (article L. 442-3-1 du CCH).

Conscient de cette carence, l'organisme a, dans le cadre du contrôle, soumis au CA, le 2 mai 2016, une proposition d'action spécifique en matière de logements sous-occupés avec mise en place d'un accompagnement social particulier. Cette action est toutefois cantonnée aux locataires de plus de 65 ans. En 2015, l'office comptait 24 T5 et 68 T4 sous-occupés par des personnes âgées ce qui représente 4,5 % du parc. Cette démarche devra être étendue à l'ensemble des occupants du parc.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

D'après une extraction au 30 mars 2016 du fichier SCEPIA, 8 745 demandes portaient sur la commune d'Ermont dont 857 présentées par des résidents.

L'office et la ville d'Ermont sont les lieux d'enregistrement des demandes de logement social. La ville procède à l'enregistrement des demandes des Ermontois tandis que l'office se cantonne, sauf empêchement de la ville, aux demandes externes ainsi qu'aux demandes de mutations internes. Les radiations sont effectuées uniquement par Ermont habitat. Le contrôle a permis de vérifier sur un échantillon de nouveaux entrants que les radiations étaient effectives.

Dans le cadre du précédent rapport, l'équipe de contrôle avait relevé qu'il n'existait pas de convention entre la ville et l'office définissant les modalités de transmission des dossiers de demandes de logement, conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH. À la date du contrôle, il n'a pas été remédié à cette anomalie contrairement à l'engagement qui avait été pris par Ermont habitat.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Il n'existe pas de procédure écrite détaillant le processus de sélection des candidats. Selon le service de la gestion locative, le choix s'opère à partir de la base Cerbère en appliquant notamment les critères de priorité suivants : ancienneté, urgence et composition familiale. La politique d'attribution ne peut se résumer à ces critères au demeurant non formalisés. Elle nécessite d'être définie par le CA qui devra notamment tenir compte des critères généraux de priorité fixés par l'article L. 441-1 du CCH, des engagements souscrits dans sa CUS ainsi que de ceux prévus par les accords collectifs départementaux et le PDALHPD approuvé le 17 décembre 2015 par le préfet et le président du conseil départemental du

¹² Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Val d'Oise. Les enjeux de mixité sociale constituent également des éléments à intégrer dans la réflexion à engager.

Dans le cadre du contrôle, une note précisant les règles et critères d'attribution d'un logement a été soumise au CA le 2 mai 2016 lequel s'est également prononcé sur la politique d'attribution. Sous réserve de la régularité des documents présentés, ces anomalies ont donc été corrigées par l'organisme.

L'analyse de l'occupation du parc montre que l'organisme privilégie les mutations internes (environ 23 % des attributions en 2015), les demandes de plus d'un an (72 % des attributions effectuées en 2015) ainsi que les dossiers de personnes victimes de violences.

Par ailleurs, l'analyse des dossiers présentés en CAL pour les années 2014 et 2015 révèle qu'Ermont habitat privilégie nettement les demandes de logements émanant d'Ermontois. En effet, cette population représente une part prépondérante des dossiers présentés en CAL (75 %).

Cette tendance cache néanmoins des disparités puisque l'examen des dossiers d'attributions a mis en évidence que certaines demandes étaient, sans justification particulière, rapidement présentées en CAL, mettant ainsi en cause le principe de l'égalité de traitement des demandeurs.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La CAL se réunit environ une fois par mois et rend compte annuellement, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, de son activité au CA. Sur la période 2011-2015, elle a réalisé en moyenne 110 attributions par an.

Année	Nombre de CAL	Logements attribués
2011	12	145
2012	11	121
2013	12	107
2014	9	104
2015	11	92

Les dossiers sont présentés en séance sous forme de fiches individuelles de synthèse établies par le service de la gestion locative qui propose, en concertation avec le président de la CAL, à la commission un classement des candidats par logement à attribuer. La CAL suit généralement la pré-sélection ainsi effectuée.

Le règlement intérieur de la CAL a été approuvé par le CA le 25 juin 2002. Il prévoit une grille de valorisation des critères de priorité qui n'a toutefois quasiment jamais été appliquée. En effet, le précédent contrôle de la Miilos qui portait sur la période 2003-2008, précisait déjà que ce système de cotation n'était plus utilisé.

Le conseil d'administration n'a pas fixé de plafond de ressources pour l'ensemble des logements non soumis à plafonds réglementaires. Or, au regard de la mission d'intérêt général qui lui est dévolue et du fait que les immeubles appartenant à un organisme HLM sont destinés à loger des personnes de ressources modestes (article L. 411-1 du CCH), il serait de bonne gouvernance que le CA fixe les plafonds de ressources applicables pour ses 216 logements non conventionnés. Dans les faits, cependant, le plafond de ressources exigé en CAL est le plafond PLUS et, s'agissant de la résidence la Halte, le plafond PLI. L'office en prend acte et s'engage, avant la fin de l'année 2016, à soumettre une délibération au CA afin de fixer pour 2017 les plafonds de ressources pour les logements non conventionnés.

Par ailleurs, le règlement intérieur de la CAL n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du

CCH. Cette irrégularité avait déjà été relevée dans le cadre du précédent contrôle et l'organisme s'était engagé à l'actualiser avant la fin de l'année 2009 ce qui n'a pas été fait. Ainsi, le règlement :

- Prévoit que la présidence de la CAL sera assurée par le président de l'OPH ou le vice-président délégué. Or, l'art. R. 441-9 du CCH dispose que le président de la commission est élu parmi les 6 membres désignés par le CA dont l'un est un représentant des locataires.
- Mentionne que le président de la CAL disposera d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix. Or, le texte susvisé précise que c'est le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer qui dispose de cette voix prépondérante.
- Ne prévoit pas que la CAL sera composée, avec voix consultative :
 - d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
 - pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;
- N'indique pas le quorum nécessaire au fonctionnement de la CAL.

Il convient également de souligner que le règlement intérieur du CA adopté par ce dernier le 28 avril 2014 prévoyait que la CAL serait composée de 6 membres dont deux représentants des locataires. Or, seul un représentant a été désigné.

Cette situation a été régularisée par le CA dans sa séance du 2 mai 2016. Ainsi, un nouveau règlement intérieur du CA prévoyant la désignation d'un seul représentant des locataires au sein de la CAL a été adopté. Lors de cette même séance, un nouveau règlement intérieur de la CAL prenant en considération les irrégularités relevées par l'équipe de contrôle a également été soumis au CA.

En outre, un certain nombre d'insuffisances, de portée différente, ont été relevées concernant le fonctionnement de la CAL. Certaines risquent de compromettre le principe de l'égalité de traitement des demandeurs :

- Il n'est pas systématiquement présenté au-moins 3 candidats à la CAL en contradiction avec l'art. R. 441-3 CCH.
- Jusqu'en 2015, les logements attribués étaient situés sur le territoire de la communauté d'agglomération Val-et-Forêt compétente en matière de PLH. Son président aurait donc dû, par application de l'art. R. 441-9 du CCH, faire partie des membres de la CAL et être convoqué aux réunions ce qui n'a jamais été le cas. Depuis le 1^{er} janvier 2016, c'est au président de la communauté d'agglomération Val Parisis qu'une convocation devra être adressée. Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer n'est pas davantage convoqué à la CAL alors même qu'il dispose, en cas de partage égal des voix, d'une voix prépondérante. Ces omissions ont été corrigées par l'office en cours de contrôle. Ainsi, depuis avril 2016, une convocation à participer à la CAL est envoyée au maire d'Ermont ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération Val-Parisis.
- Le CA, lors de sa séance du 19/01/2011, a constitué la CAL sans toutefois qu'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ne soit désigné. La situation a été régularisée le 28 avril 2014.

D'autres irrégularités sont relatives à l'organisation formelle de la CAL :

- Les procès-verbaux des CAL ne sont pas signés par le président et sont très succincts. De plus, ils ne font pas toujours état des attributions faites au sein du foyer Philippon ni des transferts de bail suite au décès du locataire. Dans le cadre du contrôle, l'office a pris en compte cette remarque et veille depuis à leur signature par le président.

- La feuille d'émargement présentée en CAL n'est pas toujours datée. Bien que correctement classée dans les dossiers, il n'est toutefois pas possible de connaître avec exactitude à quelle commission elle se rapporte. L'office souligne avoir intégré ce point et s'assurer désormais de la datation de cette feuille de présence.
- La fiche individuelle de demande de logement qui est présentée à la CAL ne mentionne pas toujours le bon plafond de financement applicable au logement ce qui est préjudiciable à l'information de la commission. Ce point a été relevé pour les logements financés en PLI et PLS.
- La liste des pièces justificatives réclamées par l'organisme pour compléter la demande de logement manque de clarté et n'est au surplus pas complètement conforme à l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social. Ainsi, il n'est pas précisé que cette liste s'adresse non seulement au demandeur mais également à toute personne majeure appelée à vivre dans le logement. Par ailleurs, le livret de famille et/ou acte(s) de naissance » sont classés dans la rubrique « Pièces complémentaires pour instruction de la demande ». Or, ces documents font partie des pièces qui doivent être obligatoirement produites si le demandeur ou toute personne vivant au foyer a des enfant(s) mineur(s). À l'inverse, l'avis d'imposition sur les revenus n-1 a été classé par l'office dans les pièces obligatoires alors qu'il ne s'agit que d'une pièce complémentaire que le service instructeur peut demander. En outre, « l'attestation d'inscription à l'organisme Action Logement s'il y a lieu » ne figure pas sur la liste des pièces justificatives que l'organisme peut réclamer.

Le contrôle des attributions a fait apparaître plusieurs dépassements de plafond de ressources ainsi que des irrégularités.

Tous les dossiers des demandeurs comportent un numéro unique et sont correctement tenus. En revanche, le contrôle du respect des plafonds de ressources¹³ a mis en évidence que sept demandeurs se sont vus attribuer un logement alors qu'ils présentaient un dépassement allant de 1 à 73 %. Les membres de la CAL étaient informés de cette situation.

D'autres dépassements ont pu être constatés mais ceux-ci peuvent se justifier par l'obligation de relogement en vue de la démolition de la résidence « Obré » envisagée pour fin 2016/début 2017. Compte tenu de son faible taux de rotation, l'organisme a commencé à reloger ses locataires très en amont de l'opération envisagée. En effet, les relogements ont débuté dès le mois de juillet 2014, soit avant même d'avoir obtenu l'autorisation préfectorale de démolir. Fin avril 2016, seul un locataire demeurait encore dans les lieux sur les 24 logements.

Enfin, cinq logements ont été attribués à des candidats alors que leur dossier était incomplet¹⁴ (carte de séjour périmée depuis plus de 14 mois, non production des ressources n-2 ou non justification de leur situation au niveau de leur logement).

Par application de l'article L. 342-14 du CCH, l'Ancols peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction pécuniaire qui ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés (cf. annexe 7.4), soit un montant maximal de 70 505,82 €.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé que les avis d'échéance des logements conventionnés ne mentionnaient pas le montant du loyer maximal applicable en contradiction avec l'article R. 445-13 du CCH. Cette observation figurait déjà dans le précédent rapport. L'office s'engage à intégrer cette mention au plus tard pour le quittancement d'octobre 2016.

¹³ L'examen s'est notamment basé sur les fiches présentées en CAL pour la période 2011 à 2015, soit au total 569 dossiers.

¹⁴ Le contrôle a porté sur un échantillon d'une soixantaine de dossiers.

Il convient néanmoins de souligner que lors de l'entrée dans les lieux du locataire, un décompte détaillé de surface corrigée ou utile lui est remis sur lequel cette mention apparaît. Les autres documents obligatoires dont les diagnostics sont également bien transmis au locataire entrant.

En outre, il a été noté que certaines clauses du contrat de location n'étaient pas conformes à la réglementation en vigueur. Ainsi, le contrat de location appelle les observations suivantes :

- Le contrat ne comporte pas de clause prévoyant l'application des articles L. 442-3-1 à L. 442-4 du CCH qui sont relatifs aux conditions de la déchéance du droit au maintien dans les lieux (article 61.IV de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009¹⁵ dite « loi Molle »).
- Il n'est pas prévu, conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989¹⁶ que le délai de restitution du dépôt de garantie est réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- Au paragraphe intitulé « Les grosses réparations », il est mentionné que le bailleur pourra exécuter tous les travaux d'une durée inférieure à 40 jours sans indemnité ni diminution de loyer. Or, une telle exonération d'indemnisation s'applique uniquement lorsque la durée des travaux est inférieure à 22 jours.
- Au paragraphe « Le congé », les motifs ouvrant droit pour le locataire à un délai de préavis réduit à un mois sont plus restrictifs que ceux prévus à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (zone tendue dont fait partie Ermont, obtention d'un premier emploi, état de santé justifiant un changement de domicile quel que soit l'âge du locataire, bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé...). L'organisme aurait donc dû actualiser les clauses de son contrat de location pour le mettre notamment en conformité avec les dispositions de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ». Il est en outre rappelé que la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite « loi Macron » a étendu à compter du 8 août 2015 le bénéfice du préavis d'un mois dans les zones tendues à tous les baux en vigueur dans ces zones quelle que soit leur date de signature. Les locataires en place auraient dû en être informés.
- Au paragraphe « Assurances », les garanties d'assurances exigées par l'organisme excèdent celles qui sont obligatoires.

Les conditions générales complémentaires au contrat de location appellent, quant à elles, les remarques suivantes :

- Au 10°, il est prévu que le locataire devra « *laisser ramoner deux fois par an et à ses frais toutes les cheminées* ». Il devra en outre « *laisser assurer l'entretien des chauffe-eau par l'entreprise désignée par l'entreprise. Il supportera sa part contributive des frais y afférents* ». S'il est possible pour le bailleur de proposer aux locataires le prestataire qui a été retenu, il ne saurait le lui imposer (cf. paragraphe 4.3.1).
- Au 13°, il est précisé que celui-ci devra « *se faire assurer contre l'incendie, l'explosion et le dégât des eaux auprès d'une compagnie solvable [...], y compris la perte des loyers* ». Cette dernière garantie ne fait toutefois pas partie des risques locatifs obligatoires à souscrire et ne saurait être imposée au locataire.
- Au 21°, il est mentionné que certains frais seront considérés comme des réparations locatives alors même que ces frais ne figurent pas comme tels ni dans l'article 1754 du Code civil ni dans le décret du 26 août 1987¹⁷. De plus, il est prévu la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'une partie commune, et ce, en violation de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

¹⁵ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

¹⁶ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

¹⁷ Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

- Le 25° prévoit que le locataire devra supporter tous les travaux jugés nécessaires par l'office et ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les travaux d'une durée inférieure à 40 jours. Or, et ainsi que précédemment rappelé, l'article 4 de la loi de 1989 prévoit une indemnisation possible dès que la durée des travaux est supérieure à 21 jours.
- Au 31°, il est visé l'article 19 de la loi n° 86-1290 du 26 décembre 1986 alors que cette disposition a été abrogée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Au surplus, il n'est pas précisé que c'est dans l'hypothèse d'un défaut d'assurance du locataire que la résiliation du bail peut être prononcée un mois après un commandement demeuré infructueux.

Postérieurement au contrôle, l'organisme a justifié avoir apporté les corrections nécessaires aux contrats de location ainsi qu'aux conditions générales complémentaires annexées.

L'entretien des chauffe-bains et chaudières à gaz individuelles est assuré par l'organisme sans avoir préalablement obtenu l'accord tacite des locataires ou un accord collectif spécifique des locataires au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. En effet, l'entretien des chauffe-bains et des chaudières à gaz individuelles est à la charge des locataires, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Dans un arrêt du 15 janvier 1998, la Cour d'appel de Colmar¹⁸ a estimé que : « *s'il n'est pas contestable que l'entretien et les menues réparations incombent à l'attributaire du logement, celui-ci reste libre de choisir les moyens adaptés à l'exécution de ses obligations* ». Les juges d'appel ont en outre considéré que « *le contrat d'entretien proposé par [le bailleur] pour les seules parties privatives ne constitue certes pas une clause abusive réputée non écrite par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, mais nécessite un accord du locataire pour sa mise en application. Le choix du [prestataire] peut résulter soit d'un engagement écrit, soit d'une acceptation implicite...* ». L'accord au contrat d'entretien peut donc résulter soit d'un écrit (accords collectifs), soit d'une acceptation implicite, notamment lorsque le locataire a sollicité l'intervention de ce service et a bénéficié de ces prestations.

Depuis le contrôle, l'organisme a inséré, dans les conditions générales complémentaires annexées au contrat de location, une clause prévoyant l'accord implicite du locataire. Il s'engage également à inscrire ce point à l'ordre du jour d'un prochain CCL.

4.2.3.2 Bilan des attributions DALO et accords collectifs départementaux

Dans la CUS, Ermont habitat s'était engagé sur un objectif d'attribution de logements au bénéfice des candidats DALO de 15 % par an (cf. indicateur F 3).

L'objectif de 15 % fixé dans la CUS pour les attributions à des candidats labellisés DALO n'est pas respecté de même que, depuis 2013, les objectifs fixés dans le cadre des accords collectifs départementaux (ACD).

Le tableau ci-dessous montre que les objectifs sont loin d'être atteints. Ainsi, l'OPH ne respecte pas le protocole d'accord collectif départemental du Val-d'Oise 2015-2017 signé le 19 mars 2015 aux termes duquel l'objectif quantitatif global des logements prioritaires a été fixé à 25 % des attributions.

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'attributions	145	121	107	104	92
Objectif ACD	15	17	17	17	25
Réalisés ACD (y compris DALO)	17	24	15	11	18
Dont attributions DALO	2	6	7	4	9
Part des attributions DALO	1,38 %	4,96 %	6,54 %	3,85 %	9,78 %
Part des attributions ACD + DALO	11,72 %	19,83 %	14,02 %	10,58 %	19,56 %

¹⁸ CA Colmar, 15.01.1998, n° 3b9505415.

Toutefois, il convient de préciser que l'organisme utilise, depuis le courant de l'année 2015, l'application informatique SYPLO (Système priorité logement) ce qui devrait faciliter la réalisation de ses objectifs en faveur des publics défavorisés dans les prochaines années. Une nette amélioration est d'ailleurs perceptible en 2015. En tout état de cause, l'office prend acte du constat et s'engage à atteindre ses objectifs à l'avenir.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'afin de « *répondre aux objectifs de relogement des ménages prioritaires, d'équilibre de peuplement et de mixité sociale ainsi qu'aux enjeux de la loi... dite DALO* », une convention a été signée le 23 décembre 2015 entre le préfet du Val-d'Oise et la commune d'Ermont. Aux termes de cette convention, la gestion du contingent préfectoral « mal logés » a été déléguée pour une période allant du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017, reconductible sur demande expresse du préfet. Des objectifs chiffrés sont fixés à l'article 4 ainsi libellé : « *Sur l'ensemble des logements sociaux déclarés vacants sur l'ensemble du contingent préfectoral et du contingent communal, parc existant et futurs programmes neufs, un objectif annuel minimum de 70 % de relogements de ménages prioritaires et identifiés au titre des « accords collectifs départementaux » est requis dont la moitié des relogements effectués au profit des ménages DALO* ». Cette délégation devrait également contribuer à remplir les objectifs fixés.

4.2.3.3 Gestion des contingents

Sur la base des données fournies par l'office, les réservations de logements sur le parc conventionné se présentent, au 31 décembre 2015, comme suit :

Réservataires	Préfet	Mairie	Conseils départemental et régional + communauté d'agglomération Val-et-Forêt	Collecteurs PEEC	Autres	OPH	Total
Logements	557	150	51	57	3	1 021	1 839
En %	30,3 %	8,1 %	2,8 %	3,1 %	0,2 %	55,5 %	100,0 %

La convention de réservation avec l'État, prévue à l'article R.441-5 du CCH, a été signée le 11 juillet 2012 et a fait l'objet d'un avenant le 27 avril 2015.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Organisation du service de la proximité

Un service regroupant la proximité et la maîtrise d'ouvrage a été mis en place en octobre 2014. La gestion de proximité est assurée par 17 gardiens, soit un ratio d'un gardien pour 120 logements ce qui respecte les dispositions de l'article R.271-2 du Code de la sécurité intérieure (1 gardien au moins pour 100 logements). Il résulte d'ailleurs du dossier individuel de situation 2014 que les effectifs en matière de gardiennage et surveillance d'Ermont habitat s'établissent, pour 1 000 logements, à 8,7, soit plus du double de la médiane des offices (4,1).

Les gardiens qui bénéficient tous d'un logement de fonction, sont répartis en quatre secteurs où une loge informatisée est mise à leur disposition. Un gardien principal a été désigné au sein de chaque loge et trois responsables de secteur supervisent, secondés par une assistante technique. Un agent de maintenance s'occupe notamment de la régie, réalise les petits travaux dans les parties communes, assure un appui logistique aux gardiens et gère le parc automobile constitués de 8 véhicules de service dont un véhicule électrique en location.

Les tâches d'entretien ménager sont réparties entre les gardiens et une entreprise de nettoyage. La quasi-totalité du parc est maintenant équipée de bornes enterrées de sorte que les gardiens n'ont plus à assurer

la gestion des containers à ordures ménagères. En revanche, ils veillent à la propreté des abords des cuves et gèrent les encombrants qui sont souvent déposés en dehors du jour de passage mensuel.

Les gardiens sont les interlocuteurs directs des locataires. Ils établissent les états des lieux d'entrée et de sortie tandis que la signature du contrat de location a lieu au siège. Le paiement du loyer se fait par prélèvement ou par chèque adressé à la trésorerie. D'ici la fin de l'année 2016, il est prévu la mise en place d'un paiement en ligne ainsi que la possibilité de télécharger les quittances.

En outre, les gardiens enregistrent sur un progiciel dédié les réclamations qui sont ensuite traitées par le responsable de secteur. Le locataire est informé de la date d'intervention de l'entreprise et reçoit en même temps une enquête de satisfaction à retourner complétée.

En dehors des heures d'ouverture de l'office, la permanence est assurée au sein de chaque loge par un gardien à tour de rôle. Les 3 responsables de secteur et la responsable du service de la proximité sont également d'astreinte, chacun leur tour, ce qui équivaut à une astreinte par mois. Le numéro d'astreinte est affiché dans chaque hall d'immeuble ainsi que les jours et heures de permanence des gardiens.

L'office diffuse, chaque trimestre, à ses locataires un journal intitulé « De part & d'autres ». De plus, un livret d'accueil à destination des locataires est en cours d'élaboration et devrait voir le jour au dernier trimestre 2016.

Pour favoriser la convivialité entre les locataires, Ermont habitat organise chaque année, au sein de différentes résidences, quelques manifestations, telles que la chasse aux œufs, les fêtes de quartier, le loto ou encore la semaine HLM.

4.3.2 Enquêtes de satisfaction

L'enquête de satisfaction 2014, organisée en concertation avec l'AORIF, a été réalisée par téléphone auprès de 250 locataires tout comme en 2011, soit environ 12 % du patrimoine. Les résultats de 2014 font apparaître un bon niveau de satisfaction globale (88,4 %) qui est toutefois en recul par rapport à l'enquête effectuée trois ans auparavant (94,2 %). En comparaison avec des bailleurs ayant une taille de patrimoine similaire, Ermont habitat se situe globalement au-dessus de la moyenne qui s'élève à 86,8 %.

Les résultats globaux laissent cependant apparaître des disparités. Entre 2011 et 2014, la perception des locataires s'est améliorée concernant la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements communs, les conditions d'entrée dans le logement et le traitement des demandes techniques. La plus forte baisse porte sur le traitement des autres demandes¹⁹ (38,9 % en 2014 contre 71,9 % en 2011). Les postes « propreté des espaces extérieurs » et « communication avec l'organisme » obtiennent également, mais dans une moindre mesure, de moins bons résultats qu'en 2011.

Entre le 1^{er} novembre 2015 et le 31 janvier 2016, l'organisme a effectué en interne une enquête portant sur la propreté des parties communes. Sur les 26 % de locataires qui ont répondu, 77,2 % d'entre eux sont satisfaits. Les points à améliorer portent principalement sur les parkings, les couloirs des caves et les locaux à vélos.

En outre, depuis le début de l'année 2016, l'organisme sollicite également l'avis de ses locataires au moment de leur arrivée et de leur départ.

¹⁹ Les autres demandes portent sur le traitement des troubles du voisinage, des problèmes de loyer, de charges, des problèmes administratifs et des demandes de mutation.

4.3.3 Concertation locative

Un plan de concertation locative d'une durée de quatre ans a été validé par le CA le 27 février 2003, puis renouvelé pour la même période le 6 février 2007 et enfin le 20 juin 2012.

Le conseil de concertation locative ne se réunit pas, comme prévu par les règlements intérieurs, deux fois par an. Il se réunit au plus une fois par an. Aucune réunion n'a toutefois eu lieu en 2012. La réunion qui s'est tenue en 2013 n'a pas donné lieu à l'établissement d'un compte-rendu, ce qui n'a pas permis un affichage dans chaque résidence comme stipulé au règlement intérieur. De plus, et contrairement à ce qui est prévu dans le plan de concertation locative, le CCL n'a pas transmis, chaque année, au CA un bilan de son activité.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé une discordance entre le plan de concertation locative qui prévoit que le conseil de concertation locative (CCL) se réunira au minimum une fois par an et les règlements intérieurs du CA et du CCL qui prévoient tous deux une réunion au moins deux fois par an. Il devra être remédié à cette incohérence. Le règlement intérieur du CCL devra également être actualisé et soumis pour validation au CA. En effet, ce règlement est ancien. Bien que non daté, il semble avoir été établi, selon l'office, en 2003. Dans le cadre du contrôle, il a été précisé qu'un nouveau plan de concertation locative ainsi qu'un nouveau règlement, harmonisés, seraient soumis au CCL lors de la réunion du 2 juin 2016.

Postérieurement au contrôle, l'office a remédié à ces incohérences en soumettant le 2 juin 2016 au CCL un nouveau plan de concertation ainsi qu'un nouveau règlement intérieur, validés par le CA lors de sa séance du 14 juin 2016.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est réalisé par le service contentieux qui s'appuie sur un guide de procédures.

Une phase précontentieuse se traduit par la réalisation de relances (par voie postale et téléphonique). Si cette démarche s'avère infructueuse, une procédure contentieuse est initiée.

Pour préserver le maintien dans les lieux, l'organisme collabore avec les services sociaux (municipalité d'Ermont, conseil départemental du Val-d'Oise ainsi que le cas échéant les employeurs). L'office ne disposant plus de conseiller en économie sociale et familiale, ce partenariat avec les services sociaux institutionnels relève de la responsabilité du service contentieux.

La responsable du service est ainsi amenée à rencontrer les locataires en difficulté de paiement. Elle effectue des bilans sociaux et surtout, elle peut mobiliser différents types d'aides à destination des locataires, qui se traduisent notamment par la signature de plans d'apurement.

La stratégie du recouvrement et de l'accompagnement du locataire s'opère dès le premier impayé.

Le traitement des impayés s'inscrit dans le cadre d'une convention conclue avec les services de la trésorerie d'Ermont-collectivités.

Ainsi, le travail conjoint de l'office avec la trésorerie d'Ermont-collectivités permet de maîtriser le niveau global des impayés dans un contexte économique et social difficile.

Un panel d'indicateurs permet de disposer d'une synthèse de la situation globale des impayés.

Ce volontarisme se traduit par un nombre modéré d'expulsions eu égard au parc de logements gérés par l'organisme : 7 en 2011, 8 en 2012, 4 en 2013, 1 en 2014 et 2 en 2015.

Le tableau ci-dessous récapitule, sur la période contrôlée, l'évolution des impayés :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Montant des créances douteuses (compte 416)	1 184	1 071	997	979	983
Admissions en non-valeur (+)	40	60	56	80	64
Total des créances douteuses	1 224	1 131	1 053	1 059	1 047
En % des produits	12,08	10,51	9,44	9,12	9,13
Montant des créances simples (compte 411)	425	479	499	420	453
Total du stock d'impayés	1 649	1 610	1 552	1 479	1 500
En % des produits	16,28	14,96	10,03	12,74	13,07
En jour de quittance	59,4	54,6	36,6	46,5	47,7

Au 31 décembre 2013, le ratio "créances locatives",

(locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables)

(loyers + charges récupérées)

était de 12,74 % pour une médiane de 16,30 % (valeur Bolero 2013). Le ratio est stable en 2014 : son niveau demeure en deçà de la médiane.

Au 31 décembre 2014, on dénombrait 493 locataires ayant une dette, dont 49 partis et 444 présents. Le volume des impayés, relatifs aux locataires partis, s'élève à 102 073 € au 31/12/2014.

4.5 CONCLUSION

L'office continue à loger une population à caractère moins social comparativement à celle des autres bailleurs sociaux du département. Cette tendance qui tend à s'inverser s'agissant des nouveaux entrants, devra être confirmée. En effet, Ermont habitat ne remplit pas ses objectifs en matière de logements de ménages prioritaires. Il ne procède pas non plus à un recensement régulier de ses locataires, potentiellement susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux.

Par ailleurs, des infractions aux règles relatives aux attributions de logement ont été relevées. En outre, diverses anomalies auxquelles il devra être remédié, ont été constatées : absence de fixation par le CA d'un plafond de ressources pour les logements non conventionnés, non-conformité du règlement intérieur de la CAL à la réglementation, insuffisances au niveau du fonctionnement de la CAL, non-actualisation des contrats de location...

La qualité du service rendu aux locataires est globalement satisfaisante. Toutefois, il devra être veillé à la tenue régulière du CCL et à sa consultation pour toutes questions relevant de son domaine de compétences.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), approuvé par le CA le 7 avril 2010, a été élaboré pour la période 2011-2016. Les principaux engagements de l'office en termes de politique patrimoniale portent sur :

- L'amélioration et la diversification de son patrimoine avec des réhabilitations, des démolitions-reconstructions et des constructions neuves ;
- Le développement d'une offre répondant à un niveau exigeant en matière énergétique.

Le PSP n'a pas été actualisé pour intégrer les modifications intervenues dans le parc, les opérations réalisées et les nouvelles orientations de la politique patrimoniale. L'office précise qu'il a néanmoins délibéré le 05/03/2015 sur un plan prévisionnel d'investissement 2015-2020. Il envisage, par souci de cohérence, la mise à jour du PSP dans le cadre de la nouvelle CUS et du nouveau PLH de la collectivité de rattachement, la communauté d'agglomération Val Parisis, qui n'a pas encore finalisé sa politique en matière d'habitat.

En outre, il convient de préciser qu'un pacte d'objectifs et de moyens pour la période 2013-2015 a été signé le 8 juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM afin de mettre en œuvre le plan d'investissement pour le logement. Ce pacte vise notamment à dynamiser le développement de l'offre de logements sociaux afin de faciliter l'accès à un logement de qualité à coût abordable. La déclinaison de cet objectif au niveau local devait se traduire par la signature, au plus tard le 20 avril 2014, d'un avenant à la CUS afin d'intégrer les objectifs renégociés pour les trois dernières années de la convention. Or, il résulte in fine des conclusions de l'évaluation de la CUS 2011-2012, que ce document n'a pas été régularisé.

Par ailleurs, sur la période 2011 à 2015, Ermont habitat n'a pas atteint ses objectifs en matière de développement de l'offre de logements. Ainsi, dans le cadre de la CUS, il était prévu la mise en service de 13 logements PLAI et de 77 logements PLUS (indicateurs A1 et A2). Or, seuls 19 logements PLS ont vu le jour. Cette situation s'explique notamment par des disponibilités foncières très limitées mais également par la volonté de l'organisme de privilégier la réhabilitation de son parc existant (cf. 5.2). Son récent rattachement à la communauté d'agglomération Val Parisis pourrait lui offrir de nouvelles opportunités.

L'office explique également la non-réalisation de cet objectif par le retard pris concernant le projet de la résidence « Obré » qui devrait aboutir à la construction de 75 logements PLAI/PLUS et 12 logements en accession sociale.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Dans le courant du second semestre 2010, l'office a acquis de la société Icade 216 logements (résidence « Rossignaux 2 »). Pour mémoire, la précédente acquisition auprès d'Icade avait eu lieu en 2004 et concernait 283 logements (Rossignaux 1). Trente-cinq logements neufs ont également été livrés fin 2010 et mis en location (25 appartements dans la résidence le « Clos de l'audience » et 10 maisons de ville dans les « hauts d'Ermont »).

En 2012, la démolition de 30 logements a été suivie par l'acquisition en VEFA de 19 logements situés dans la résidence « O'Zen ».

Ainsi, depuis 2011, le nombre de logements détenus par Ermont habitat a légèrement diminué, passant de 2 066 à 2 055 logements.

Par ailleurs, il convient de noter qu'un projet d'accession sociale à la propriété du « Foirail » a été arrêté en 2014 mais est toujours à l'étude.

Toutefois, Ermont habitat a pour projet, à l'horizon 2017-2018, de démolir les 24 logements de la résidence « Obré » et de reconstruire à la place 75 logements locatifs sociaux ainsi que 12 logements en accession sociale.

5.2.2 Réhabilitations

Le patrimoine d'Ermont habitat est ancien ce qui a nécessité ces dernières années d'importants travaux.

Ainsi, après la réhabilitation des programmes Calmette (127 logements), Carreaux (302 logements) et Bapaumes (160 logements) dans le courant des années 2000, Ermont habitat s'est occupé des résidences Eglise (44 logements, réception en février 2012), Village (168 logements, réception en novembre 2012) et Espérances (402 logements, réception en avril 2015). Les résidences Jean Jaurès (19 logements) et Saint Flaive (183 logements) sont en cours de réhabilitation à la date du contrôle. Les travaux ont principalement porté sur la réfection des toitures, le ravalement et l'isolation des façades mais également la rénovation des logements.

L'organisme a également pour projet de réhabiliter les programmes Rossignaux 1 et 2 (499 logements) à partir de 2017. Toutefois, compte tenu du coût du projet estimé à 15 millions d'euros, il est envisagé de segmenter les opérations en deux tranches : la première d'un montant de 10 millions d'euros concernerait les travaux extérieurs (isolation, toiture-terrasse, ventilation, sécurité incendie..) et la seconde la réfection des logements.

À l'issue de ces travaux, tout le patrimoine de l'office aura fait l'objet d'une réhabilitation.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION DE MAITRISE D'OUVRAGE

Sous l'autorité du chef du service de la proximité et de la maîtrise d'ouvrage, deux responsables de programmes assurent le montage, la coordination entre les différents intervenants et le suivi de tous les gros travaux (construction, réhabilitation, résidentialisation, gros entretiens et des grosses réparations (GE-GR)...). Pour les projets de plus de 3 lots et ceux dépassant environ 1 M€, l'office a fait le choix de recourir à un maître d'œuvre. Cette organisation fonctionne bien.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur l'ensemble du parc et a mis en évidence un bon état d'entretien général.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

- ***Diagnostics plomb et amiante***

L'obligation de procéder à un diagnostic plomb ne concerne que la résidence « Église » et celui-ci a été réalisé.

Ermont habitat n'a pas respecté les mesures d'ordre général préconisées dans les rapports de diagnostic technique amiante. Ainsi, même si un diagnostic technique amiante (DTA) a été réalisé dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation dans les années 2004-2005, certaines pièces n'ont pu être visitées du fait de leur non accessibilité et aucune visite ultérieure n'a été programmée. Par ailleurs, quelques rapports ont détecté la présence d'amiante dans certains matériaux et ont préconisé des mesures de surveillance voire de remplacement (Village, Espérances, Rossignaux 1). Toutefois, il s'avère que ces préconisations n'ont pas été suivies d'effet. L'office souligne que les DTA sont en cours d'actualisation (3 résidences en 2015, 4 en 2016 et le reste en 2017).

De même, le repérage de l'amiante dans les parties privatives n'a pas été intégralement réalisé conformément à l'article R. 1334-16 du code de la santé publique.

En effet, même si Ermont habitat a bien entrepris le repérage de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) dans les parties privatives²⁰, il convient de noter qu'environ un quart des appartements n'a pu être visité et que ceux-ci n'ont fait l'objet d'aucune visite ultérieure. L'office précise que la réalisation de ces diagnostics est programmée pour 2018.

- **Entretien des ascenseurs**

Sur les 17 programmes constituant le parc d'Ermont habitat²¹, seuls 9 sont équipés d'ascenseurs, soit un total de 20 ascenseurs. Les mises aux normes de sécurité des ascenseurs ont été réalisées aux échéances prévues par la réglementation. La maintenance est assurée par un prestataire unique.

- **Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap)**

Aux termes des articles L. 111-7-6 et R.111-19-31 du CCH, tout propriétaire ou gestionnaire d'un établissement recevant du public (ERP) doit déposer son projet d'agenda d'accessibilité programmée au plus tard le 27 septembre 2015.

Ermont habitat s'est acquitté de cette obligation le 12 janvier 2016. La demande d'approbation d'un Ad'ap transmise à la préfecture du Val d'Oise porte sur 41 ERP situés principalement en bas d'immeuble. Compte tenu de la complexité de la mise en accessibilité de ces locaux, du nombre d'acteurs et de locaux concernés, l'office a sollicité la programmation sur deux périodes de trois années. Le budget prévisionnel de mise en accessibilité s'élève à 230 k€.

Parallèlement et sur demande des locataires, des travaux sont effectués afin d'adapter le logement au handicap du locataire ou préserver l'autonomie à domicile des personnes âgées. Ainsi, en dehors des situations solutionnées dans le cadre de la réhabilitation des Espérances, 10 logements ont fait l'objet de travaux spécifiques.

- **Extincteurs**

Un contrôle régulier est effectué (dernier passage en novembre 2015).

- **Détecteurs de fumée**

Selon les informations communiquées par l'organisme, tous les logements sont équipés et ont fait l'objet d'une pose soit par un gardien, soit directement par le locataire.

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

L'ensemble des DPE a été réalisé. Le tableau ci-dessous classe les immeubles selon leur étiquette énergétique :

Classification	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre de logements	0	346	42	1 376	235	0	56	2 055
Pourcentage	0 %	16,8 %	2,0 %	67,0 %	11,4 %	0 %	2,8 %	100 %

Suite aux réhabilitations en cours et à venir, le patrimoine portant l'étiquette G devrait intégrer une classification moins énérgivore.

- **Résidentialisation**

Après les résidences Village, Bapaumes et Calmette, la mise en place de bornes rétractables à toutes les entrées de la résidence Les Espérances est en cours. Une residentialisation est également prévue s'agissant du programme carreaux d'ici la fin de l'année 2016.

²⁰ Obligatoire depuis le 1er janvier 2013.

²¹ Dont 16 gérés en direct

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Conformément aux dispositions de l'article 443-7 du CCH, l'office délibère annuellement sur la politique de vente de logements. Le CA a pris la décision que, compte tenu de la conjoncture actuelle, il n'y a pas lieu de procéder à des ventes de logements sociaux et de conserver l'intégralité de l'offre locative.

5.6 AUTRES ACTIVITÉS

L'office est membre de l'association syndicale libre « Les Chênes ». Cette structure, créée en mai 2012, a pour objet d'assurer la gestion de l'installation de chauffage desservant l'ensemble immobilier « Les Chênes » situé dans la commune d'Ermont. Plusieurs bailleurs sociaux participent à cette association, dont la présidence et la gestion incombent respectivement aux sociétés ICF La Sablière (organisme de logement social) et Nexity Lamy (cabinet de gestion privé). S'agissant d'Ermont Habitat, le périmètre concerné est constitué par les programmes des Rossignaux 1 et 2.

5.7 CONCLUSION

Le patrimoine est en bon état et bien entretenu. En effet, depuis une quinzaine d'années, l'office a mené une politique de réhabilitation, d'entretien et de résidentialisation importante qui devrait se terminer à l'horizon 2017-2018. L'attractivité s'en est trouvée renforcée mais le développement de son offre de logements sociaux en a pâti. L'organisme devra alors concentrer ses efforts sur ce dernier point et veiller à respecter les recommandations émises en matière d'amiante. Le PSP et les objectifs fixés par la CUS n'ont pas été mis à jour.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2010-2014. L'organisme exerce exclusivement une activité de gestion locative (2 145 logements gérés dont 32 équivalents logements en foyers-résidences).²²

L'activité de gestion locative constitue, dès lors, la seule composante de ses charges et produits d'exploitation.

La tenue de la comptabilité est assurée par le service administratif et financier.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

L'office emploie un agent de maintenance, occupant notamment des fonctions d'ouvrier en régie, qui s'inscrit dans la gestion de proximité.

Or, les travaux réalisés en régie ne font plus l'objet d'une information au niveau de l'annexe afférente à la maintenance du patrimoine depuis la reddition des comptes afférente à l'exercice 2014. Les missions, incombant à l'agent de maintenance, comprennent la réalisation de réparations de premier niveau dans les différentes disciplines du bâtiment, la participation à divers travaux d'entretien courant et de remise en état des parties communes et la gestion des stocks de petit matériel et outillage.

²² 2 055 logements en propriété, 58 logements communaux gérés par l'office et 32 équivalents logements.

Ainsi, les travaux réalisés en régie sont exclus du coût de maintenance au titre de l'exercice 2014. La situation devrait être néanmoins régularisée au plus tard à la reddition des comptes relatifs à l'exercice 2016.

Suite au précédent contrôle, une convention sur le traitement des impayés a été conclue le 13 mars 2009. La tenue de la comptabilité ainsi que la gestion de la trésorerie ne font en revanche l'objet d'aucune charte.

Or, il est déterminant qu'un OPH à comptabilité publique, tout en respectant la règle de séparation de l'ordonnateur et du comptable, puisse s'engager de manière réactive grâce à des critères clairs et fiables dans les domaines financiers, comptables et fiscaux.

En effet, les exigences nouvelles sont importantes tant en matière d'adaptation des procédures que des normes. Dès lors, elles ont inévitablement des traductions dans les systèmes d'information et dans l'organisation des échanges d'information concernant les problématiques suivantes : la dématérialisation des pièces comptables (à travers le dispositif Hélios), l'incidence des normes de paiements européennes dites SEPA, le respect des délais de paiement des fournisseurs.

Un nouveau projet de charte intégrant les questions comptables et les impayés est en cours d'élaboration et devrait être signé prochainement. Il s'inscrit notamment dans le cadre de la dématérialisation des pièces comptables (PSV2) mise en place dès juin 2015.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents Bolero-DHUP « valeur 2013 » des offices publics d'HLM d'Ile de France. L'analyse porte sur les comptes des exercices 2010 à 2014.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 La rentabilité

L'autofinancement représente la richesse réelle dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice. Il constitue la ressource qui permet de renforcer les capitaux propres et de faire face aux dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges.

Le tableau ci-dessous résume la formation de l'autofinancement :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	7 386	8 181	8 306	8 506	8 672
Coût de gestion hors entretien	-2 198	-2 406	-2 435	-2 153	-2 346
Entretien courant	-215	-252	-209	-221	-199
GE	-703	-659	-684	-1 211	-951
TFPB	-954	-1 137	-1 071	-1 084	-1 104
Flux financier	34	62	108	137	92
Flux exceptionnel	-19	107	29	-106	-225
Autres produits d'exploitation	114	117	121	100	82
Pertes créances irrécouvrables	-40	-60	-56	-80	-64
Intérêts opérations locatives	-683	-960	-1 015	-967	-738
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 495	-1 707	-1 599	-1 495	-1 648
Autofinancement net²³	1 227	1 286	1 495	1 426	1 571
% du chiffre d'affaires	16,38%	15,52%	17,77%	16,60%	17,78%

- Évolution de l'autofinancement net de l'organisme -

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net progresse passant de 1 227 k€ en 2010 à 1 571 k€ en 2014, soit une augmentation de 344 k€ ou 28,04 %.

Ramené au chiffre d'affaires, le taux d'autofinancement atteint 16,60 % en 2013, soit un niveau supérieur de 5,40 points à la médiane qui s'établissait à 11,20 %. Ce taux a augmenté de 1,18 point en 2014.

Ce niveau élevé d'autofinancement résulte notamment de la conjugaison de la relative stabilité de l'offre locative sur la période contrôlée et d'annuités relativement modérées, ces dernières étant stables (voire en baisse certaines années), alors que les produits locatifs augmentent.

Entre 2010 et 2014, l'autofinancement net moyen a représenté 1 401 k€ ou 16,81 % du chiffre d'affaires, soit un niveau sensiblement supérieur à la médiane 2013 sus-indiquée.

6.2.1.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2014 à 67,98 % du montant total des produits comptabilisés, ces derniers comprenant notamment les récupérations de charges locatives. Au titre de cette même année, l'intégralité des produits a représenté 12 757 k€ contre 13 313 k€ en 2013, soit une diminution de 4,18 %.

L'évolution des loyers sur la période contrôlée se présente comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers des logements*	6 512	7 110	7 245	7 505	7 592
Suppléments de loyers de solidarité	181	191	193	166	172
Autres loyers (commerces, parkings...)	693	880	868	835	908
Total des loyers	7 386	8 181	8 306	8 506	8 672

* hors charges récupérables.

Entre 2010 et 2014, les loyers perçus ont progressé de 1 286 k€ ou 17,41 %, malgré la légère inflexion du nombre total de logements gérés sur cette période contrôlée (2 230 logements contre 2 145 logements).

Les augmentations de loyers restent ainsi principalement conditionnées aux réhabilitations des logements par l'organisme (cf. 3.2.1).

Le produit des loyers représentait, en 2013, 3 564 €/lgt, contre une médiane de 3 982 €/lgt. Il se situait ainsi 10,50 % en deçà du produit médian. Il s'est stabilisé en 2014 en s'établissant à 3 576 €/lgt.

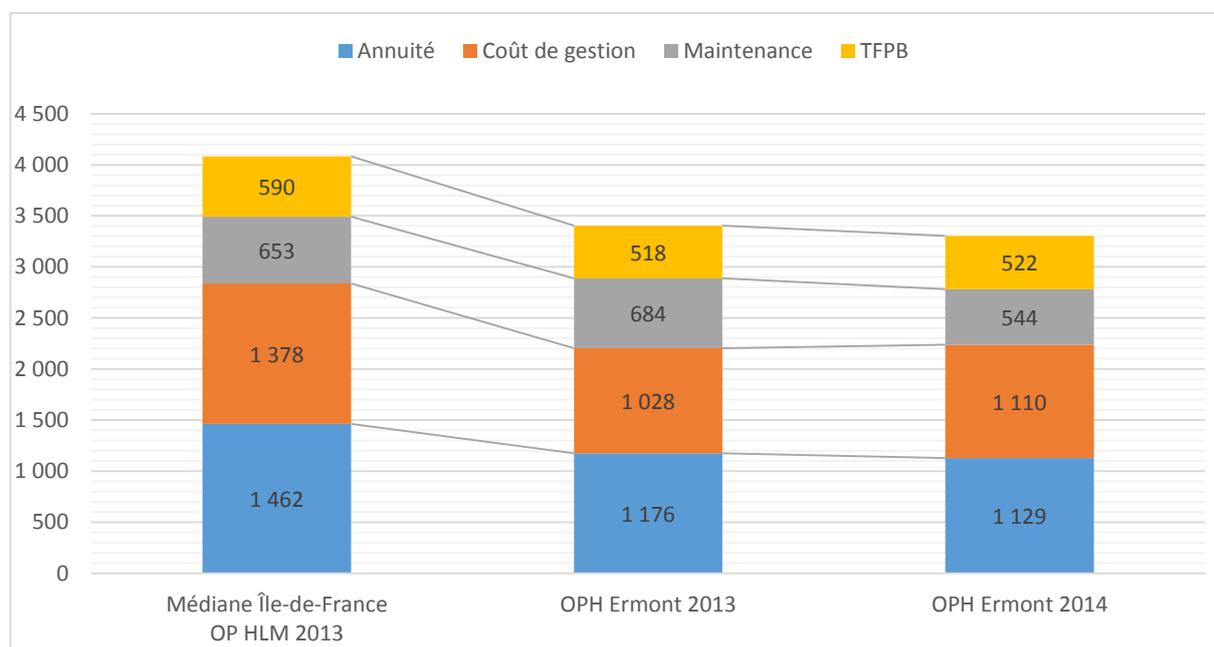
²³ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Cette situation est notamment induite par l'ancienneté du patrimoine, le caractère social du patrimoine locatif (composé à plus de 80% de financement PLUS) ainsi qu'un niveau de loyers situé en deçà des plafonds.

6.2.1.3 Les charges

Les principaux postes de charges, composantes significatives de la formation de l'autofinancement, sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane Île-de-France OPH 2013	OPH Ermont 2013	OPH Ermont 2014
Annuité	1 462	1 176	1 129
Coût de gestion	1 378	1 028	1 110
Maintenance	653	684	544
TFPB	590	518	522



- **Le coût des annuités locatives**

Le montant net de la dette à fin 2014 s'établissait à 36 344 k€. Celle-ci est composée des strates suivantes : une indexation sur le livret A pour 92,8 % de la dette, le financement à taux variable et à taux fixe représentant respectivement 3,7 % et 3,5 % du volume.

Au 31 décembre 2014, l'annuité locative versée par l'office a diminué de 4,00 % par rapport à 2013 (1 129 €/lgt contre 1 176 €/lgt). Toujours en 2013, elle était inférieure de 19,56 % à la médiane régionale 2013 (1 462 €/lgt). Pour 2014, l'évolution de l'annuité locative confirme cette tendance (1 129 €/lgt, soit 22,78 % de moins que la médiane précitée).

L'annuité locative atteignait 28,9 % des loyers en 2013, à comparer avec une médiane de 33,1 %. En 2014, ce ratio diminue de 1,4 point et demeure ainsi sensiblement inférieure à la médiane précitée.

Cette situation est induite par le versement d'intérêts locatifs modérés, s'élevant à 462 €/lgt pour 2013 et à 350 €/lgt pour 2014. La médiane régionale s'élevait à 600 €/lgt au titre de 2013. Ainsi, en 2013 et 2014, les intérêts locatifs versés par l'office étaient respectivement inférieurs de 23,0 % et de 41,67 % à la médiane.

Au titre de 2013 et de 2014, les intérêts locatifs représentaient respectivement 11,4 % et 8,5 % des loyers contre une médiane de 12,8 %. Cette situation est le corollaire de la modération du livret A.

- **Le coût de gestion hors entretien**

Le coût de gestion est relativement stable sur la période 2010-2014. Il est en effet passé de 1 030 €/lgt à 1 110 €/lgt.

Pour 2013, le coût de gestion de l'organisme se situait près de 20 % en deçà de la médiane régionale (1 110 €/lgt contre 1 378 €/lgt).

Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait à 25,3 % pour 2013 et à 27,1 % pour 2014, contre une médiane 2013 de 30,4 %.

Les frais de personnel constituent la principale composante du coût de gestion. Ils atteignaient respectivement 617 €/lgt et 641 €/lgt au titre des exercices 2013 et 2014, soit une légère progression (inférieure à 4%). Pour 2013, les frais de personnel de l'organisme se situaient près de 30 % en deçà de la médiane (617 €/lgt contre 861 €/lgt). En 2014, leur niveau reste sensiblement inférieur à la médiane précitée.

- **Le coût de la maintenance**

Entre 2010 et 2014, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé de 430 €/lgt à 544 €/lgt, soit une croissance supérieure à 25 %.

Pour l'année 2013, il était supérieur à la médiane régionale (684 €/lgt contre 653 €/lgt). Il a en revanche diminué en 2014 pour atteindre 544 €/lgt, soit un niveau sensiblement inférieur à la médiane. Eu égard à l'ancienneté d'une fraction significative du parc de l'organisme, le coût de la maintenance peut être sujet à des variations importantes en fonction des travaux réalisés au cours de telle ou telle année. En outre, s'agissant de l'année 2013, les frais de rénovation de la chaufferie, appartenant à l'ASL (cf. 5.6) ont eu un impact notable sur le coût de maintenance.

Ainsi, compte tenu du niveau modéré des loyers pratiqués, le coût de la maintenance s'établissait à 16,8 % des loyers en 2013, contre 14,1 % pour la médiane régionale, soit 2,7 points de plus que celle-ci. En 2014, le taux diminue et atteint 13,3 % et devient ainsi inférieur à la médiane précitée.

Les dépenses de REL (remise en état des logements) sont de l'ordre de 3 200 € à 3 500 €/lgt. Leur montant significatif est induit par la rotation faible des logements, traduction d'une longue durée d'occupation des logements par les locataires. La PGE (provision pour gros entretien) est adossée au plan pluriannuel de travaux programmés sur une période triennale. La dotation ainsi que la reprise sur PGE sont conformes à la réglementation en vigueur.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est modéré.

Le montant de la TFPB est passé de 954 k€ à 1 104 k€ sur la période 2010-2014, soit de 447 €/lgt à 522 €/lgt. Alors que la médiane 2013 s'établissait à 590 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'office équivalait cette même année à 518 €/lgt.

La TFPB absorbait 12,7 % des loyers en 2013, proportion inférieure à la médiane qui atteignait 13,4 %. En 2014, la part des loyers consacrée à la TFPB reste stable.

En effet, le patrimoine de l'office est plus ancien que la moyenne avec 48 ans de moyenne d'âge contre 42 ans dans les offices d'Île-de-France. Par ailleurs, les 216 logements acquis en 2010 (Icade) bénéficient d'une exonération jusqu'en 2025. Il en résulte que 72% des logements sont soumis à la taxe foncière contre 88 % en moyenne dans les offices d'Île-de-France.

6.2.1.4 Gestion de la dette

La stratégie d'endettement répond aux trois impératifs suivants :

- l'optimisation du « coût de la dette » pour une politique patrimoniale donnée ;
- le maintien de la solvabilité et des équilibres financiers, budgétaires ;
- la réduction des risques d'exposition (à la variation des taux d'intérêt).

La dette est financée, pour plus de 90% du nominal, à taux révisables indexés sur le livret A.

Dès lors, l'organisme bénéficie d'un environnement favorable, notamment lié à la baisse tendancielle de la rémunération du livret A.

6.2.1.5 Gestion de la trésorerie

Les produits financiers dépendent de la trésorerie disponible. Sa variation s'explique notamment par le décalage du démarrage des travaux d'investissement.

La trésorerie disponible est exclusivement rémunérée à travers le livret A.

Le taux de rendement est modeste étant donné le niveau de rémunération du livret A.

Les délais de paiement des fournisseurs sont respectés.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	482	976	3 297	726	820
dont part des plus-values de cessions	6	Néant	2 495	Néant	9

Le résultat comptable²⁴ d'une entreprise ou d'une entité qui établit une comptabilité est déterminé pour une période donnée (par exemple : l'année calendaire ou sur un exercice de 12 mois).

Au terme de l'exercice 2012, il est constaté un résultat comptable de 3 297 k€, dont 2 495 k€ proviennent des plus-values de cessions. Ces dernières résultent de la vente de la résidence « Les Grésillons ». Cette cession a dès lors constitué une opération majeure qui a influé sur le résultat de l'office en 2012.

Cette opération a permis à l'office d'acquérir 19 logements (programme O'zen) situés sur le terrain des « Grésillons », dont la livraison est intervenue à l'automne 2014.

6.2.3 Structure financière

Le tableau ci-dessous présente les principaux postes de la structure du bilan.

²⁴ Il est égal à la différence constatée sur un exercice entre d'une part, les produits et, d'autre part, les charges (d'exploitation, financières et exceptionnelles) auxquelles s'ajoute le cas échéant l'impôt sur les sociétés

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	15 709	16 664	19 564	19 812	20 237
Provisions pour risques et charges	1 024	1 060	1 573	1 803	2 261
<i>Dont PGE</i>	800	800	850	750	1 200
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	29 122	31 650	33 607	35 893	38 065
Dettes financières	38 018	36 602	38 876	37 364	37 099
Actif immobilisé brut	-77 768	-78 788	-83 897	-86 325	-90 633
Fonds de Roulement Net Global	6 105	7 188	9 723	8 547	7 029
FRNG à terminaison des opérations²⁵					4 658
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	2 602	2 165	1 726	1 592	1 591
Provisions d'actif circulant	-679	-559	-445	-447	-433
Dettes d'exploitation	-1 194	-1 307	-838	-874	-1 077
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	729	299	443	271	81
Créances diverses (+)	172	201	58	91	80
Dettes diverses (-)	670	740	951	1 511	873
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-498	-539	-893	-1 420	-793
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	231	-240	-450	-1 149	-712
Trésorerie nette	5 874	7 428	10 173	9 696	7 741

6.2.3.1 Indépendance financière

L'indépendance financière est mesurée à travers le ratio « Capitaux propres corrigés / Ressources permanentes ».

L'évolution des composantes du ratio se présente comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	15 709	16 664	19 564	19 812	20 237
Provisions pour risques et charges	1 024	1 060	1 573	1 803	2 261
Amortissement des immobilisations corporelles	29 017	31 525	33 469	35 751	37 919
Capitaux propres corrigés	45 750	49 249	54 606	57 366	60 417
Dettes financières	38 018	36 602	38 876	37 364	37 099
Ressources permanentes	87 368	85 851	93 482	94 730	97 516
Capitaux propres corrigés / Ressources permanentes	0,52	0,57	0,58	0,61	0,62

Ce ratio permet d'évaluer le degré d'indépendance de l'entreprise vis-à-vis des prêteurs.

Sur la période contrôlée, il s'accroît en permanence, passant de 0,52 à 0,62. Par ailleurs, la moyenne constatée s'élève à 0,58.

Le contrôle a été l'occasion d'analyser le poids des capitaux propres accumulés par l'organisme au regard de ses ressources permanentes.

On constate que l'indépendance financière de l'organisme est assurée par l'importance de ses ressources intrinsèques.

Ermont Habitat peut également s'appuyer sur un volume d'actifs immobilisés amortis significatif, son patrimoine étant par ailleurs en excellent état d'entretien.

²⁵Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Si le poids de la dette demeure toujours un point de vigilance, l'environnement financier est actuellement favorable, marqué par un taux du livret A à un niveau historiquement bas. Toutes choses égales par ailleurs, la conservation d'une réelle indépendance financière permettra de parer à une dégradation des conditions de financement.

Les dotations et réserves comprennent notamment le fonds de dotation de la collectivité de rattachement qui s'élève à 495 932 €. Sur la période contrôlée, une diminution pour 152 449 € est constatée à compter de 2012. Cette modification résulte d'un reclassement d'une subvention d'équipement, comptabilisée en tort en complément de dotation.

Le rattachement de l'office à une collectivité supra-communale, effectif depuis fin 2015, permettra en outre d'accroître le fonds de dotation et de conforter ainsi ses marges de manœuvre financières.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Ramené au niveau de son activité, le FRNG a augmenté modérément entre 2010 et 2014. Il est ainsi passé de 6 105 k€ à 7 029 k€. Fin 2014, le fond de roulement atteint 5,7 mois de dépenses contre une médiane de 3,50 mois.

Cette situation trouve notamment son origine, entre 2010 et 2014, dans une croissance des capitaux permanents, notamment due aux résultats positifs dégagés par l'organisme. En parallèle, sur la même période, il est constaté une progression de 17% de l'actif brut immobilisé, malgré la stabilité de l'offre locative. Cette progression est liée aux travaux de réhabilitation, inscrits à l'actif du bilan.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'organisme, fait ressortir un excédent de 4 658 k€ (soit 3,8 mois de dépenses) qui permet, toutes choses égales par ailleurs, de mener à terme les opérations en cours.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2010 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		6 105
Autofinancement de 2011 à 2014	5 779	
Dépenses d'investissement	-13 839	
Financements comptabilisés	6 034	
Autofinancement disponible après investissements	-2 026	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	2 742	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	208	
Flux de trésorerie disponible	924	924
Fonds de roulement fin 2014		7 029

La croissance du FRNG résulte d'une augmentation du flux de trésorerie disponible pour 924 k€.

Elle résulte notamment d'un déficit d'autofinancement cumulé disponible après investissement s'élevant à 2 026 k€ sur la période 2011-2014. Le montant constaté s'explique par le volume des dépenses d'investissement. Les financements externes, s'élevant à 6 034 k€ sur la même période, sont une composante majeure de la variation du flux de trésorerie disponible. Les fonds propres (résultant notamment de l'autofinancement cumulé) ainsi que les cessions d'actifs participent également à cette variation, eu égard au volume significatif des dépenses d'investissement.

6.2.3.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Sur la période 2010-2014, le cycle d'exploitation génère exclusivement un besoin en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement d'exploitation respectifs de 729 k€ en 2010, de 299 k€ en 2011, de 443 k€ en 2012, de 271 k€ en 2013 et de 81 k€ en 2014, qui constituent des besoins à court terme issus du cycle d'exploitation.

La principale composante est constituée par les créances détenues sur les locataires. Un volant substantiel des créances détenues sur les locataires est considéré comme douteux : le montant concerné est passé de 1 184 k€ en 2010 à 983 k€ en 2014, soit une diminution de 16,98 %. Le taux de dépréciation adossé atteignait 44 % au 31/12/2014 (433 k€ pour un volume de créances douteuses de 983 k€). Cette amélioration explique pour partie la diminution du stock d'impayés précédemment évoquée (cf. 4.4).

Quant au cycle relevant des opérations hors exploitation, la période 2010-2014 est marquée par le dégagement de ressources en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des ressources en fonds de roulement hors exploitation respectifs de 498 k€ en 2010, de 539 k€ en 2011, de 893 k€ en 2012, de 1 420 k€ en 2013 et de 793 k€ en 2014, qui constituent des ressources à court terme issues du cycle hors exploitation. Ces dernières résultent essentiellement des dettes diverses sur immobilisations et des intérêts courus non échus (montants respectifs de 537 k€ et 336 k€ au 31/12/2014).

6.2.3.5 Trésorerie

La trésorerie disponible a augmenté entre 2010 et 2014, passant de 5 874 k€ à 7 741 k€.

Elle s'établit à un niveau supérieur à la médiane des offices d'Île-de-France puisque l'organisme disposait, au 31 décembre 2014, d'une trésorerie nette couvrant 6,3 mois de dépenses moyennes contre une médiane 2013 de 2,80 mois.

Entre 2010 et 2014, la trésorerie se situait en moyenne au 31 décembre à 8 183 k€.

Le niveau confortable de trésorerie résulte découle de ressources longues, corollaire du niveau élevé du fonds de roulement net global (cf. 6.2.3.2).

La trésorerie est exclusivement placée sur un livret A. Son encours permet à l'organisme de disposer d'un matelas de sécurité suffisant en cas de dépenses imprévues et substantielles.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'organisme a réalisé à partir de Visial une analyse prévisionnelle, sous forme de plan à moyen terme à 10 ans (période 2015-2024), dont la dernière version date d'octobre 2015.

Sur cette période, l'organisme envisage de mettre en service 101 logements neufs (dont 71 reconstructions). Pour ces opérations, l'office envisage un coût total de 14,5 M€ TTC et une mise de fonds propres de 15 %, le reste étant couvert par des subventions et des emprunts. En outre, un programme de travaux est pris en compte jusqu'en 2018 pour une enveloppe globale de 23 M€ (dont 4,1 M€ de fonds propres).

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- *Financières*

Livret A : 1,00 % en 2015, 1,50 % en 2016, puis 2,25 % à partir de 2017.

Inflation : 1,00 % en 2015 et 2016 puis 1,6 % à compter de 2017.

Taux des placements : 1,00 % en 2015, 1,50 % en 2016, puis 2,25 % à partir de 2017 (montant prévisionnel annuel retenu pour 50 000 €/an).

- *Exploitation*

Frais de gestion : 2,20 %.

Salaires : 2,50 %.

Loyers : 0,57 % (2015), 0,08 % (2016) puis 1,60 %.

- *Maintenance*

Entretien et gros entretien : 1,00 %.

- *Fiscalité*

Taxe foncière sur les propriétés bâties : 5 %.

Ces hypothèses sont cohérentes en tendance.

Les résultats de l'analyse prévisionnelle de l'organisme sont retracés ci-dessous tant au niveau de l'autofinancement courant que de la structure financière :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers	8 929	8 954	9 217	9 539	9 839	9 984	10 133	10 280	10 431	10 584
Autres produits d'exploitation	68	63	58	58	58	59	59	59	59	59
Charges d'exploitation	-2 249	-2 515	-2 578	-2 645	-2 552	-2 617	-2 683	-2 753	-2 820	-2 893
Maintenance	-1 400	-1 422	-1 445	-1 468	-1 498	-1 538	-1 562	-1 604	-1 670	-1 697
Taxe foncière sur propriétés bâties	-1 113	-1 181	-1 281	-1 344	-1 659	-1 725	-1 794	-1 866	-1 941	-2 018
Produits financiers	60	55	43	46	49	52	58	64	73	82
Annuités d'emprunts	-2 516	-2 595	-2 962	-3 790	-3 751	-3 737	-3 490	-3 482	-3 177	-3 150
Autofinancement courant	1 779	1 359	1 052	396	486	478	721	698	955	967
En % des loyers	19,9 %	15,2 %	11,4 %	4,2 %	4,9 %	4,8 %	7,1 %	6,8 %	9,2 %	9,1 %
Potentiel financier	5 175	4 629	3 618	3 899	4 270	4 632	5 234	5 815	6 650	7 497
Fonds de roulement long terme à la livraison	7 103	6 573	5 591	5 915	6 306	6 688	7 311	7 913	8 769	9 638

La stratégie de la nouvelle collectivité de rattachement n'a pas été intégrée dans l'élaboration de l'analyse prévisionnelle. Ainsi, aucun investissement n'est prévu à compter de 2019.

Précédemment rattaché à la commune d'Ermont, l'office est dorénavant adossé à la communauté d'agglomération Val Parisis. Ce changement de collectivité induit de nouvelles perspectives de développement, qui restent à définir.

En effet, la nouvelle agglomération doit définir dans les deux ans son PLH. Ainsi, dans ce cadre, la stratégie de développement du patrimoine sera précisée et adaptée en fonction des spécificités locales, et des enjeux nationaux. À ce stade, l'office s'inscrit dans une démarche de communication et de prospection auprès des collectivités, des promoteurs et autres acteurs du territoire.

La lecture des résultats de l'analyse prévisionnelle met en lumière une rentabilité de l'organisme qui diminue sensiblement à compter de 2018, puis se redresse à compter de 2021. En valeur, l'autofinancement courant diminue entre 2015 et 2024 (-45,64 %). Ramenée au chiffre d'affaires, la tendance est similaire : il passe de 19,9 % à 9,1 %, soit un niveau inférieur à la médiane 2013 (11,20 %).

En parallèle, le fonds de roulement à long terme augmente sur la même période. La progression prévue s'élève à 35,69 %. Le potentiel financier suit la même courbe ascendante (7 497 k€ contre 5 175 k€).

Si les hypothèses de cette simulation sont respectées, l'exploitation tendrait à devenir délicate à l'horizon 2018-2020, étant donné les marges d'autofinancement qui s'érodent.

Cette situation est induite par l'évolution des annuités des emprunts locatifs ainsi que de la taxe foncière.

Néanmoins, le potentiel financier²⁶ est reconstitué au terme de la période de projection, malgré une notable inflexion jusqu'en 2018. Cet agrégat financier varie en fonction des ressources issues de

²⁶ Au sens de l'article L. 423-14 du CCH, il correspond à la différence entre les ressources logées (situation nette et dettes financières) et les emplois stables (actifs immobilisés).

l'autofinancement net après affectation à la provision pour gros entretien d'une part, des besoins de fonds propres des investissements d'autre part.

S'agissant des annuités d'emprunt, la diminution des annuités initiales du patrimoine de référence ne compense pas, en début de période de simulation, les annuités nouvelles liées aux investissements, notamment les travaux immobilisés. Le point culminant du poids de la dette est atteint en 2018, cette dernière atteignant près de 40 % des loyers. Une baisse est ensuite amorcée : la part des loyers consacrée aux annuités locatives s'élèvera à 30% au terme de la période de simulation.

Dans le cadre de l'étude prévisionnelle, l'office a retenu l'hypothèse d'une durée de prêt de 25 ans pour financer les travaux immobilisés. Or, dans le cadre des réhabilitations lourdes, telles que celles envisagées par l'office (cf. 5.2.2), la durée peut atteindre 35 ans²⁷. Dès lors, le choix d'une durée plus courte sous-tend un impact défavorable dans le calcul de l'autofinancement et obère sa capacité d'investissement.

Quant à la taxe foncière, la progression est significative étant donné que les dispositifs d'exonération cesseront pour 315 logements sur la période.

Quoi qu'il en soit, l'analyse prévisionnelle réalisée apparaît particulièrement pessimiste, d'autant qu'aucune dépense d'investissement n'est prévue à compter de 2019.

Dès lors, un scénario complémentaire s'avère impératif et doit prendre en compte la nouvelle collectivité de rattachement. Il doit également s'inscrire dans la perspective d'un développement plus conséquent de l'offre locative.

Dans cette optique, plusieurs projets sont actuellement en négociation sur plusieurs communes. L'office indique réfléchir par ailleurs à différentes pistes permettant de dégager des marges de manœuvres financières internes destinées à son développement : la renégociation des prêts CDC, la souscription de prêts type « haut de bilan », etc.

6.4 CONCLUSION

L'organisme a conservé le régime de la comptabilité publique. Depuis le précédent contrôle, une convention sur le traitement des impayés a été conclue avec les services de la trésorerie. L'adoption d'une charte de partenariat, incluant la tenue de la comptabilité et la gestion de la trésorerie, serait opportune.

L'office dispose d'une situation financière solide et saine. Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations, correspondant à 3,8 mois de dépenses, est satisfaisant.

Son exploitation est caractérisée par des loyers peu élevés associés à des risques locatifs faibles, des coûts de gestion maîtrisés ainsi qu'un endettement contenu.

Néanmoins, l'analyse prévisionnelle nécessite d'être mise en perspective de la nouvelle collectivité de rattachement, dépassant ainsi le périmètre historique de la commune d'Ermont. Pour l'office, l'enjeu réside dans la mobilisation de sa capacité d'investissement en faveur du développement de l'offre locative dans le cadre du changement d'échelle d'intervention.

²⁷ Source caisse des dépôts.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	OPH Ermont habitat
-------------------------	--------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	27 rue de la Halte – BP 80087	Téléphone : 01 30 72 86 66
Code postal, Ville :	95123 ERMONT Cédex	Télécopie : 01 30 72 86 55

PRÉSIDENT :	M. Joël Naccache
--------------------	------------------

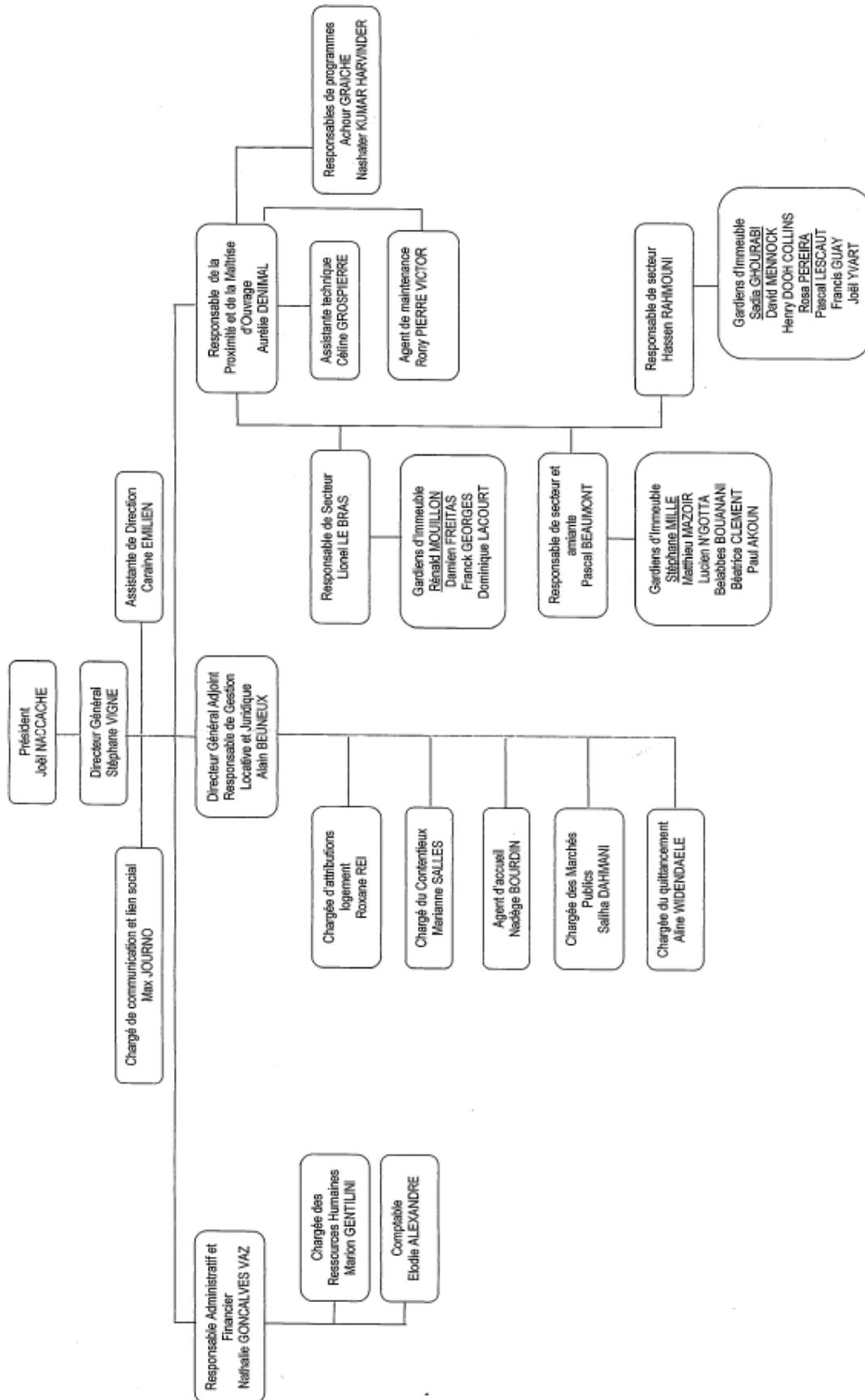
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Stéphane Vigne
----------------------------	-------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération Val Parisis			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 15/02/2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Joël Naccache	Collectivité	Retraité
	Hugues Portelli	Idem.	Professeur d'Université
	Xavier Haquin	Idem.	Chef d'entreprise
	Philippe Balloy	Idem.	Diagnostiqueur
	Francis Barrier	Idem.	Retraité
	Pierre Le Bel	Idem.	Professeur
	Patrick Baquin	Idem.	Salarié Caisse des dépôts
	Alain Causin	Idem.	Responsable de service
	Mylène Dercy	Idem.	Directrice d'école
	Anne Marioli	Idem.	Conseillère recours assurance
	Dominique Neveu	Idem.	Retraitée
	Pierre Tellier	Idem.	Retraité
	Nicole Lanaspres	Idem.	Retraitée
	Monique Merchie	Idem.	Retraitée
	Jean-Christophe Poulet	Idem.	Cadre supérieur
	Florence Barret	Idem - Association	Retraitée
	En attente désignation	Idem - Association	
	Christiane Chauvet Jacquet	UDAF	Retraitée
	Christian Besnier	CAF	Prothésiste dentaire
	Gérard Piquard	Organismes collecteurs	Directeur
	Cécile Sellier	Organisations syndicales	Agent FPT
	Raoul Journo	Organisations syndicales	Retraité
Représentants des locataires	Claudine Bernier	Élu	Assistante maternelle
	Didier Letraut Dit Tag	Élu	Plasticien sculpteur
	Magali Bomy	Élu	Assistante de direction
	Annie Toulet-Melat	Élu	Retraitée
	Alisha Chettouh	Élu	Prothésiste dentaire
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 26/01/2016	Cadres :	6	Total administratif et technique : 19
	Maîtrise :	8	
	Employés :	5	
	Gardiens :	17	Effectif total : 37
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	1	

7.2 ORGANIGRAMME GÉNÉRAL DE L'ORGANISME

ORGANIGRAMME D'ERMONT HABITAT 2016



28/01/2016

7.3 CHARGES LOCATIVES DE L'ANNÉE 2014

Nom du programme	Nombre de logement	Surface habitable	Provisions				Charges constatées								Prix de vente ECS (le cas échéant)	
			Charges générales réparties	dont ascenseur	dont chauffage (si chauff. coll.)	dont eau	Charges générales réparties	dont entretien des parties communes	dont entretien des espaces extérieurs	dont contrats d'équipements	dont T.E.O.M.	dont autres charges générales	dont ascenseur	dont chauffage (si chauff. coll.)		dont eau
Eglise	44	2 176,00	54173,75	0	17058,03	15441,85	55228,02	12080,65	116,4	639,76	5403	2643,76	20507,65	13836,8		
Obre	24	1 128,00	18481,56			7277,79	17749,64	232,14	3166,2	2054,87	2646	1581,79		6088,64		
Village	168	9 885,00	225980,81		81000,52	55055,89	210040,71	47293,58	10272,99	7775,73	23241	16242,55	54364,62	50850,24		
Calmette	127	7 476,00	187354,66		64675,85	44899,55	166835,81	34017,8	7843,62	6899,6	18376	10117,89	48270,47	41310,43		
Saint Flavie	183	12 481,00	263295,78	3447,13	101622,37	62443,24	250327,37	60649	7252,2	8296,31	28212	5182,1	79860,74	57573,12		
Espérances	402	26 219,00	529034,38	1833,43	155825,76	141860,32	512888,75	103041,15	26282,37	22156,15	62035	26083,32	1819,48	142153,2	127118,08	
Jean Jaurès	19	923,00	25357,88		10568,04	6601,88	21560,34	2156,59	1105,8	831,02	24058	9642,19	46780,87	99255,72	9,48	
Bapaumes	160	12 714,00	291988,44	8063,39	75540,27	102529,58	251879,53	48399,71	12316,58	2754,75	43767	26598,23	15455,3	176234,14	9,02	
Carreaux	302	19 381,00	491967,18	17387,16	125191,29	198712,85	409345,79	62505,81	16908,03	5195,21	5919	1416,11	62882,07	176234,14		
Ans	16	1 960,00	25987,92			9531,92	24537,09	7644,11	967,8	543,67				8046,4		
La Halle	9	584,55	12000,29	2378,78		2798,38	11085,35	3100,49		155,75	2134	703		2436,48		
Cernay	32	2 034,26	33538,98	2028,88		10496,54	31138,97	5969,25	906	2476,79	5783	3367,51		9922,64		
Rosignaux	283	16 008,00	407674,67	3126,28	133880,12	113619,27	389858,13	78827,51	13881,15	15322,05	40330	15300,84	3428,46	120813,96	101956,16	
Le Clos de l'Audience	25	1 785,50	441515,65	1740,04	7908,72	18385,08	126435,34	-3895,25	1478,4	439,26	4796	5677,98	1545,78	108080,84	9,3	
Les hauts d'Ermont	10	804,14	5396,4			4374,03			407,4	177	2054	1715,48		20,15		
Rosignaux 2	216	14 287,00	361920,38		116604,35	108718,54	343731,95	60727,52	12554,4	8348,24	34571	16711,48	107825,39	102993,92		
O'Zen	19	1 231,01	7626,86	231,22		2579,88	5310,72	797,16	1334,25	364,73		426,11	707,75	1680,72		

7.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
602	Espérances	HLMO	10/09/2014	16/02/2015	111031351850010032	Dépassement de plafond de ressources	3 %	341,70 €	6 150,60 €
5401	Rossignaux 2	PLAI	28/05/2014	15/07/2014	111011222761110032	Dépassement de plafond de ressources	30 %	330,00 €	5 940,00 €
162	Les Carreaux	HLMO	17/01/2012	24/01/2012	111011221569710032	Dépassement de plafond de ressources	73 %	218,79 €	3 938,22 €
2732	Les Rossignaux 1	PLUS	28/05/2014	24/09/2014	111051355703310032	Dépassement de plafond de ressources	9 %	373,85 €	6 729,30 €
1195	Les Rossignaux 1	PLUS	24/06/2015	25/08/2015	111111369525910032	Dépassement de plafond de ressources	9 %	278,16 €	5 006,88 €
1262	Saint Flaive	HLMO	18/11/2015	04/01/2016	111071511380110032	Dépassement de plafond de ressources	1 %	247,96 €	4 463,28 €
2	Philippon	PLUS	18/02/2015		111021597269310032	Dépassement de plafond de ressources	12 %	223,00 €	4 014,00 €
4402	Les Rossignaux 1	PLUS	16/12/2015	26/01/2016	111111117867595210	Non-production de l'avis d'imposition n-2		308,57 €	5 554,26 €
175	Les Carreaux	HLMO	21/01/2015	13/02/2015	111111118144595219	Non-production de l'avis n-2		222,71 €	4 008,78 €
512	Saint Flaive	HLMO	15/10/2015		111021597894510032	Non-production des pensions de retraite		293,75 €	5 287,50 €
3002	Les Espérances	HLMO	19/03/2014	22/04/2014	111061234891895219	Carte de séjour périmée		220,00 €	3 960,00 €
141	La Halte	PLI	15/11/2011	09/12/2011	111111116986610032	Non-production des conditions de logement actuelles		858,50 €	15 453,00 €

Montant total de la sanction pécuniaire maximale	70 505,82 €
--	-------------

7.5 SIGLES UTILISÉS

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