

Rapport définitif de contrôle n°2014-030 Août 2015

Office public de l'Habitat Le Mans Habitat

Le Mans (72)

Avertissement :

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.

(* Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-030 OPH LE MANS HABITAT – 72

Président : M. Jean-Claude Boulard
Directrice générale : Mme Fabienne Delcambre
Adresse : 37 rue de l'Estérel
72055 Le Mans cedex 2

Nombre de logements familiaux gérés : 12160

Nombre de logements familiaux en propriété : 12160

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 274

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.4	1.17	0.74
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54.8	46.7	52.5
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	1.75	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.95	3.2	2.95
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.8		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.2		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.44	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.3	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.6	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme *Le Mans Habitat dispose d'un patrimoine de 12 160 logements familiaux quasi-exclusivement localisé sur la ville centre.
Il a été fortement impacté au cours des dernières années par son changement de statut, d'importantes opérations ANRU et par le déménagement des locaux de son siège.*

Points forts

- Qualité du service apportée au locataire
- Mise en œuvre réussie du projet ANRU

Points faibles

- Fragilité de l'organisation et de l'encadrement
- Orientations en matière de développement à clarifier et plan stratégique de patrimoine à actualiser
- Marché locatif porteur d'un risque de vacance commerciale
- Coordination insuffisante entre l'ordonnateur et le poste comptable

Anomalies ou

- Quelques dépassements de plafonds de ressources des locataires (art. R. 441-1 du CCH)

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

**irrégularités
particulières**

- Récupération des charges locatives indues

Conclusion

Depuis le précédent contrôle finalisé en décembre 2008, l'office a mené à bien un projet de rénovation urbaine, son changement de statut et le déménagement de son siège social.

Des résultats positifs ont été obtenus par ailleurs. C'est le cas, tout particulièrement, en ce qui concerne la lutte contre la vacance commerciale, la mise en conformité du processus d'attribution des logements, le renforcement de la qualité du service de proximité et l'engagement des opérations d'investissement.

Toutefois, les orientations patrimoniales ont vocation à être réexaminées, le patrimoine de l'office présentant notamment de forts enjeux de rénovation énergétique. Les possibilités de développement d'une offre nouvelle nécessitent, par ailleurs, d'être appréciées avec une grande prudence, le marché de l'agglomération mancelle offrant de multiples signes de détente.

De plus, l'organisation de l'office mérite tout à la fois d'être sécurisée, stabilisée et doit se préparer au passage en comptabilité commerciale décidé par la gouvernance.

Enfin, la lutte contre la vacance nécessite d'être poursuivie et demeure un enjeu majeur.

La stratégie de l'office mérite donc, à ce stade, d'être redéfinie.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Auditeurs Trésor Public :

Le service de la direction générale des finances publiques du département de la Sarthe

Précédent rapport Miilos : n° 2008-033 de décembre 2008

Contrôle effectué du 08 juillet 2014 au 11 décembre 2014

Diffusion du rapport définitif : Août 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-030

OPH LE MANS HABITAT – 72

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	7
3.1 OCCUPATION DU PARC.....	7
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT.....	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS.....	11
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	14
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE.....	15
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE.....	16
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	17
4.4 MAINTENANCE DU PARC.....	18
4.5 VENTE DE PATRIMOINE.....	19
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	20
5.1 ARTICULATION ORDONNATEUR/COMPTABLE.....	20
5.2 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS DE L'OFFICE.....	23
5.3 TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET DES ETATS FINANCIERS.....	23
5.4 ANALYSE FINANCIÈRE RETROSPECTIVE.....	26
5.5 PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE 2014-2018.....	29
5.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.....	31
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	31
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	31
6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION.....	31
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	31
7. CONCLUSION.....	32
8. LISTE DES ANNEXES.....	33

1. PRÉAMBULE

Le rapport n° 2008-033 de la Miilos, de décembre 2008, signalait des insuffisances en termes de gouvernance et d'organisation de l'office, qui toutefois répondait pleinement à son objet social et plaçait le service rendu au locataire au cœur de son action.

Le processus d'attribution des logements, qui contrevenait aux dispositions du CCH, devait être entièrement recadré.

Le niveau de vacance élevé subi par l'organisme et le déséquilibre des opérations nouvelles généraient une exploitation trop faiblement positive. Cependant, la situation financière de l'office restait satisfaisante.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le Mans Habitat possède un patrimoine de 12 160 logements familiaux, qui représentent un tiers des logements sociaux de la Sarthe. Il en est le deuxième bailleur social en nombre de logements, après l'office départemental Sarthe Habitat. Son patrimoine est historiquement localisé exclusivement sur la ville du Mans. Cependant, il a récemment mis en service une trentaine de logements à Arnage, commune de l'agglomération mancelle.

Le Mans Métropole, qui est délégataire des aides à la pierre depuis 2005, a établi un nouveau programme local de l'habitat, pour la période 2013-2019, adopté par le conseil communautaire le 27 juin 2013. Son diagnostic indique que l'agglomération compte 50 % des emplois de la Sarthe et 35 % de la population du département, qui s'établit à 563 000 habitants en 2010. Près des trois quarts des habitants de l'agglomération résident dans la ville centre.

En 2011, les ménages habitant sur Le Mans Métropole disposent de revenus globalement plus élevés que la moyenne départementale ; 59 % des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM, alors que le ratio s'établit à 62 % au niveau départemental. En revanche, les ménages n'ayant que de très faibles revenus sont particulièrement représentés ; 17,9 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, notamment 20 % au Mans et jusqu'à 26,5 % à Allonnes, quand la proportion départementale est de 16,5 %. Il en est de même du chômage ; le taux de chômage atteint 14,1 % sur Le Mans Métropole et 15,3 % sur la ville centre en 2009 ; dans la Sarthe, il s'établit à 10,5 %.

Sur la période 1999-2009, la ville du Mans et Le Mans Métropole (rapportés aux 14 communes qui en font partie depuis janvier 2013) connaissent une décroissance démographique annuelle respectivement de 0,26 % et 0,22 %. A contrario, le Pays du Mans et le département progressent respectivement de 0,19 % et 0,57 %.

Le parc de logements sur l'agglomération est essentiellement constitué de résidences principales, dont la part s'élève à 89 %. Le taux de logements locatifs y est important, puisque seuls 51 % des ménages sont propriétaires occupants, alors que 24,3 % sont locataires du parc social et 23,3 % sont locataires du parc privé. La part de logements vacants y est également élevée ; elle atteint 9 % sur l'agglomération, alors qu'elle se situe à 8,4 % au niveau départemental et 6,6 % pour la Région Pays de Loire. Deux communes, Allonnes et Coulaines, présentent un taux exceptionnellement élevé de 49 % de logements sociaux, le ratio s'élève à 27 % pour la ville du Mans, a-contrario une demi-douzaine de communes est concernée par le rattrapage défini par la loi SRU.

Le PLH fixe un objectif de production de 1 020 à 1 160 logements par an dont 650 à 750 (65 %) sur la ville du Mans. La part de logements locatifs sociaux est globalement égale à 22 %, soit une moyenne de 250 unités par an dont 140 sur la ville du Mans. Au niveau communal, cette part varie de 10 % à 35 %. Il est à noter que cet objectif est établi sur la base d'un renversement de tendance (une progression annuelle moyenne de la population de 0,43 %) et d'une baisse de la taille moyenne des ménages, de 2,07 en 2009 à 1,92 en 2019.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration de l'OPH Le Mans Habitat, composé de 23 membres dont quatre représentants des locataires, se réunit généralement quatre à cinq fois par an (annexe n° 1.4).

Il est présidé depuis le 29 mai 2001 par M. Jean-Claude Boulard, maire du Mans et président de l'OPH Le Mans Métropole, qui est par ailleurs sénateur depuis septembre 2014.

2.2.1.1 Défraiement des administrateurs

Le dispositif de défraiement des administrateurs est cadré par une délibération du conseil d'administration du 22 octobre 2002, qui prévoit le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement pour les réunions de conseil, bureaux et commissions diverses mises en place à l'office, ainsi que celui d'une éventuelle compensation pour perte de salaire. Le conseil a souhaité limiter l'indemnisation aux seuls administrateurs qui en font la demande et, dans la mesure, où ils ne bénéficient d'aucune indemnité de fonction liée à un autre mandat.

Le conseil d'administration du 23 mars 2011 a revu le montant de l'indemnité forfaitaire, jusqu'à fixé à 68,61 €, en le portant à 75,25 € (cf. annexe n° 1.5). À défaut de publication de l'arrêté interministériel, visé à l'article R. 421-10 du CCH, le conseil s'est fondé sur le régime applicable à la fonction publique territoriale par analogie aux modalités de règlement des frais de déplacement des personnels civils de l'Etat¹. L'office indique s'être notamment basé sur les informations données dans le livret de l'administrateur d'un OPH, édité par la fédération des offices).

Ce faisant, le conseil a ignoré que le remboursement des frais supplémentaires de repas (15,25 €) est conditionné à un éloignement de la résidence familiale et que le versement de l'indemnité forfaitaire pour frais d'hébergement (60 €) nécessite la production d'un justificatif de paiement.

La mission rappelle que le décret du 18 juin 2008, relatif à l'administration des offices publics de l'habitat, prévoit dans son article 5-II que les indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPH demeurent régies par les dispositions antérieures au présent décret² jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté interministériel visé à l'article R. 421-10 sus-cité.

La décision de porter l'indemnisation forfaitaire des administrateurs à 75,25 € est donc juridiquement non fondée, rendant contestables les défraiements versés depuis lors.

La direction générale est assurée, depuis décembre 2007, par Mme Fabienne Delcambre.

2.2.1.2 Rémunération du directeur général

Le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, relatif aux directeurs généraux des OPH, fixe les nouvelles modalités de calcul de leur rémunération. Cette dernière est ainsi composée d'une part forfaitaire, fixée dans la limite d'un plafond calculé en fonction du nombre de logements, et d'une part variable, déterminée en fonction de critères, déclinés en objectifs et indicateurs définis par le conseil d'administration [article R. 421-20 du CCH].

Le contrat de travail du directeur général, signé le 20 juillet 2010, qui annule et remplace son précédent contrat du 17 décembre 2007, détermine la part forfaitaire de sa rémunération conformément à la formule fixée dans le décret du 12 octobre 2009.

Un avenant, daté du 25 octobre 2010, en fixe le taux de la part variable à 8 % de la part forfaitaire pour l'année 2010, 10 % pour 2011, 12 % pour 2012, 14 % pour 2013 et 15 % pour 2014. Cette évolution de la part variable, qui respecte le plafond de 15 %, a été validée par le bureau du 23 septembre 2010, dont le procès-verbal a été adopté par le conseil d'administration le 14 décembre 2010.

¹ Décret n° 2006-781 et arrêté du 3 juillet 2006.

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

En pratique, l'équipe de contrôle constate que le contrat ne subordonne la part variable qu'au seul critère de l'obtention du quitus annuel sur la gestion, le directeur général se voyant ainsi assuré de recevoir mécaniquement le taux de part variable fixé dans l'avenant de son contrat de travail, sauf circonstances exceptionnelles. Les objectifs fixés apparaissent imprécis et ne sont pas assortis d'indicateurs, comme les dispositions de l'article R. 421-20 le prévoient, permettant de mesurer leur niveau d'atteinte.

L'office indique que le contrat du directeur général sera actualisé lors du prochain conseil d'administration.

2.2.1.3 Pilotage stratégique

L'office a été fortement mobilisé au cours des dernières années par les trois chantiers prioritaires suivants : une importante opération de rénovation urbaine (cf. § 4.2), le changement de statut de l'établissement et le transfert du siège social. L'office précise qu'il a été également fortement mobilisé sur la gestion de la SEM Mancellière, la restructuration des agences et le repositionnement des gardiens.

Cette mobilisation exceptionnelle s'est faite au détriment du pilotage stratégique de l'organisme, notamment dans les domaines du contrôle interne, de l'optimisation des processus et du système d'information.

Actant la fin d'un cycle de production et conscient de la nécessité de refonder la stratégie de l'office, dans un projet durable, ainsi que d'en améliorer la performance collective, le conseil d'administration a décidé en juin et octobre 2014 :

- d'engager une réflexion approfondie sur le positionnement stratégique de l'office à l'échelle de l'agglomération,
- d'identifier une cartographie et une cotation des risques spécifiques à l'établissement dans les domaines financiers, juridiques, organisationnels et sociaux, et de mettre en œuvre des plans d'action destinés à les prévenir,
- d'optimiser le processus de commercialisation des logements, dans l'optique de limiter la vacance locative en deçà de 2 %.

L'office a souhaité engager ces objectifs stratégiques avec l'assistance de cabinets spécialisés. Les missions ont été contractualisées, après consultation, dès l'automne 2014.

La dégradation de la performance dans le traitement de la chaîne comptable, depuis la suppression de la recette spéciale, ainsi que les limites du dispositif mises en œuvre pour pourvoir les postes ouverts à la trésorerie, démontrent l'urgence d'un passage en comptabilité commerciale.

Or l'office, au-delà de la mise en place d'un nouveau protocole d'échange de données informatiques, qui devrait améliorer les transmissions entre ses services financiers et le Trésor Public, n'a pas engagé plus avant le processus de migration. Ce dossier doit être aujourd'hui un chantier prioritaire pour Le Mans Habitat.

L'office utilise le logiciel Habitat 400 pour le traitement de l'ensemble de son activité, notamment pour la gestion comptable et financière. Ce logiciel présente des carences tant en termes de fonctionnalité que dans le traitement des données. L'office a fait mener un audit de son outil informatique, à la mi-2011, devant déboucher sur une assistance dans le choix d'un nouveau logiciel métier. Ce second volet n'a pas été réalisé, l'organisme ayant décidé de surseoir à ce remplacement. Des améliorations, dans la transversalité et l'accès aux informations, ont cependant été menées en interne depuis lors. Les impératifs liés au passage en comptabilité commerciale, au 1^{er} janvier 2018, doivent amener l'organisme à relancer prioritairement ce chantier.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Transfert du siège social

Jusqu'au printemps 2014, l'office était locataire, via un bail commercial, des locaux abritant son siège social. Ces derniers, quoique bénéficiant d'un excellent emplacement, étaient peu

fonctionnels et allaient nécessiter à court terme d'importants travaux de réparation et de mises aux normes de sécurité. Après avoir étudié l'hypothèse d'une acquisition des locaux, le bureau du conseil d'administration a opté, en février 2010, pour le transfert du siège social vers des locaux neufs à acquérir en VEFA, les coûts d'acquisition et d'amélioration des bâtiments de la rue de la Mariette ayant été considérés comme trop importants³.

Autorisé par le conseil d'administration du 4 juin 2010, l'office s'est donc porté acquéreur, en mai 2013, de trois plateaux dans un immeuble de bureaux édifié en limite Est du quartier des Sablons par une société d'économie mixte de la ville du Mans ; ceci pour un prix de 3,5 M€ HT⁴. Le déménagement des locaux administratifs a été effectif au printemps 2014.

Le nouveau siège social offre des surfaces spacieuses, très au-dessus des minima précisés par le Ministère du Travail dans une circulaire du 14 mai 1995 : la surface de bureau est en moyenne de 16 m² par agent ; elle est portée à près de 30 m² par collaborateur, en y incluant les salles de réunion, les circulations et locaux techniques.

L'office a choisi de financer l'intégralité du coût immobilisé du nouveau siège social, intégrant les aménagements et équipements divers, par un emprunt de 5 677 k€, souscrit sur 25 ans, auprès de la CDC et mobilisé entre octobre 2012 et septembre 2013. L'emprunt étant indexé sur Livret A, ce choix de financement apparaît pertinent, eu égard aux conditions actuelles du marché et au niveau des loyers payés pour les locaux de la rue de la Mariette⁵.

2.2.2.2 *Le personnel de l'office*

Au 31 décembre 2013, l'office compte 261 collaborateurs dont 167 fonctionnaires. Il comprend quatre directions . Trois agences de proximité sont rattachées directement à la direction générale (agence Bords de l'Huisne, agence Centre-ville et agence Sud/Vauguyon).

Sont, de même, rattachés à la direction générale, deux services (les ressources humaines et le développement du patrimoine), deux chargés de communication (interne et externe), ainsi que trois chargés de mission (ressources humaines, qualité/proximité et développement).

L'organisation de l'office et les conditions d'exercice de ses missions apparaissent aujourd'hui fragilisées, en raison d'un turn-over important chez les personnels d'encadrement et de la multiplication de contentieux en matière de ressources humaines.

Des postes aussi stratégiques que directeur de la maintenance, responsable du service financier et responsable d'agence, ont été renouvelés, parfois à plusieurs reprises, au cours des dernières années, à la suite des démissions ou licenciements de leurs titulaires, entraînant parfois des intérimaires de longue durée (cf. annexe n° 1.8).

Plusieurs cadres de direction ont engagé des contentieux entre 2010 et 2014 : recours au tribunal administratif pour annuler un changement d'affectation d'office, saisine de la commission disciplinaire pour contester une procédure de licenciement en application du décret n°2011-636.

À la date de la clôture du contrôle, la situation apparaissait particulièrement dégradée :

- le poste de chargé de mission « ressources humaines », était vacant, suite à un licenciement pour inaptitude à tout poste ;
- le directeur de la maintenance et de la relation clientèle était mis à pied, à titre conservatoire dans le cadre d'une procédure de licenciement ;
- le directeur de la gestion locative et de l'action commerciale était en arrêt maladie, tout comme la responsable de l'agence de location.

³ Coût global estimé à 10 M€ dont 8,8 M€ de travaux, pour une surface utile de 3 500 m².

⁴ Soit 1 580 €/m² dépassant de 5 % l'estimation du service des Domaines, à un niveau cependant estimé acceptable par ces derniers.

⁵ 5,5 M€ de coût global (loyers et travaux) au cours des 25 dernières années contre 1,3 M€ d'intérêts cumulés à l'échéance des 25 ans d'amortissement de l'emprunt CDC sur un taux d'intérêt simulé à 1,6 %.

Les instances représentatives des personnels ont également sollicité l'équipe de contrôle pour une rencontre. Lors d'une réunion en présence du délégué territorial de l'Ancols, elles ont fait part de leurs inquiétudes sur les difficultés rencontrées par l'office en matière d'organisation et de gestion du personnel.

L'office rappelle qu'il s'attache à faire bénéficier ses collaborateurs d'un déroulement de carrière au sein de l'établissement et que le changement d'organisation décidé en 2008 explique les difficultés. Aucun élément n'indique que l'office partage le constat d'une dégradation du climat social et de difficultés manifestes dans la gestion des ressources humaines.

L'équipe de contrôle affirme que la stabilisation de l'organisation à brève échéance apparaît indispensable à la poursuite de l'activité de l'office dans de bonnes conditions, au nécessaire maintien de la compétence collective et à l'amélioration de l'image de l'établissement.

2.2.2.3 Situation particulière d'un agent exerçant des mandats électifs

L'examen des dossiers des personnels a conduit l'équipe de contrôle à détecter une irrégularité dans la gestion administrative d'un agent exerçant des mandats électifs. Ce salarié, exerçant une fonction de _____ à mi-temps à l'agence cumule cette activité professionnelle avec différents mandats électifs locaux

La direction générale de l'office a mis en place, en décembre 2008, en concertation avec l'intéressé, un dispositif encadrant l'articulation, entre l'exercice de ses différents mandats et ses obligations professionnelles, et assurant le paiement de 50 % des heures d'absences autorisées pour le bon exercice du mandat municipal et communautaire.

Ce faisant, l'accord a ignoré les dispositions prévues aux articles L. 2123- 1 et 2 du code général des collectivités territoriales, qui distinguent le régime d'autorisation d'absence limité aux participations aux instances délibérantes et Bureaux de la collectivité, de celui des crédits d'heures accordés pour son administration quotidienne.

En effet, le code précise expressément que les temps d'absence autorisés dans le cadre des crédits d'heures, n'ont pas à être rémunérés par l'employeur, seule la collectivité étant autorisée à compenser la perte de revenu subie par l'élu dans les conditions définies à l'article L. 2123-3 de ce même code. De plus, l'article L. 2123-2 limite le crédit d'heures à un forfait trimestriel proportionnel à la taille de la collectivité et à la nature du mandat et pondéré par le coefficient du temps partiel du salarié, en spécifiant que les heures non utilisées durant un trimestre ne sont pas reportables (soit 70 heures au cas particulier).

Le contrôle exhaustif du suivi des crédits d'heures, de janvier 2013 à septembre 2014, et de leur régime de rémunération, a mis en évidence de multiples anomalies (autorisations d'absence accordées à tort, dépassement du crédit d'heures, etc.) qui a conduit l'office à verser à tort à ce salarié une somme estimée à environ 2 000 € bruts⁶ sur la période.

Le salarié a été informé par l'agence de cette irrégularité et a apporté une réponse _____ qui ne remet pas en cause le constat établi. L'office indique avoir mis en place de nouvelles modalités conformes aux textes en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La gouvernance de l'office assume ses prérogatives dans des conditions qui n'appellent pas d'observation.

La forte mobilisation autour du projet de rénovation urbaine, du changement de statut de l'office et du déménagement ont permis d'atteindre ces différents objectifs de façon satisfaisante.

Une nouvelle mise en perspective de la stratégie de l'organisme apparaît aujourd'hui nécessaire,

⁶ 548 heures x 7,49€ x 50 %.

dans le cadre de la décision de principe de passage en comptabilité commerciale et de la volonté affirmée de devenir l'office de référence sur l'agglomération mancelle, avec une attention particulière à apporter à la stabilisation de l'organisation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

La gestion locative relève principalement d'une direction spécifique et des trois agences de proximité qui sont rattachées à la direction générale.

La direction de la gestion locative et de l'action commerciale traite des loyers, des contentieux et des attributions de logements. Une agence de location, localisée au centre ville du Mans, lui est rattachée.

Les agences de proximité ont un rôle social, technique et de gestion locative. Elles suivent la vie des locataires, depuis leur entrée dans les lieux à leur départ. Leur proximité par rapport aux locataires est renforcée depuis 2012, par la création d'espaces accueil délocalisés. Ces structures, au nombre de 20 en fin d'année 2013, sont tenues par des correspondants de sites qui travaillent en binôme (cf. annexe n° 1.9).

3.1 OCCUPATION DU PARC

La comparaison de l'occupation du parc de Le Mans Habitat avec celle de l'ensemble des organismes HLM et SEM, au travers de l'enquête OPS, met en évidence l'importance de son rôle social, notamment au regard de la proportion des ménages les plus paupérisés, dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds PLUS. La sur-représentation des ménages à très faibles revenus sur Le Mans Métropole par rapport aux statistiques départementales participe à cette situation.

% des ménages	Tous bailleurs OPS 2012	LMH OPS 2012	LMH OPS 2014
Revenus < 20 % des plafonds	21,8 %	24,5 %	26,1 %
Revenus < 60 % des plafonds	61,3 %	63,6 %	63,8 %
Bénéficiaires d'aide au logement	53,9 %	52,2 %	54,8 %

En décembre 2013, 56 % des ménages des logements conventionnés perçoivent une APL, d'un montant moyen de 245 € qui représente 79 % des loyers des locataires concernés et 59 % de leur quittance totale chargée.

L'organisme loge proportionnellement plus de familles nombreuses et de personnes seules, et moins de familles monoparentales.

% des ménages	Tous bailleurs OPS 2012	LMH OPS 2012	LMH OPS 2014
Personnes seules	44,4 %	45,7 %	48,3 %
Familles monoparentales	19,8 %	18,5 %	18,4 %
Familles de 3 enfants et plus	8,3 %	9,6 %	9,7 %

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les fichiers départementaux de la demande locative sociale, en Pays de la Loire, font l'objet d'une analyse par leur gestionnaire, le Créha Ouest. Pour le département de la Sarthe, elle indique, qu'en début d'année 2014, le stock comprend près de 10 000 demandes dont plus de 40 % concernent des mutations à l'intérieur du parc social. La demande est principalement ciblée vers l'agglomération mancelle ; 70 % des demandes en cours portent sur ce secteur.

L'examen du fichier commun de la demande a permis d'analyser l'attractivité de la ville du Mans pour les non-résidents, inscrits dans le fichier commun début novembre 2014, en vue de l'attribution d'un logement social collectif.

Sur les 4 249 demandeurs, 30 % résident déjà sur la ville du Mans, 76 % sur son agglomération et 87 % sur le département de la Sarthe. Seuls, 157 demandeurs sont domiciliés en Île-de-France dont uniquement 27 dossiers de moins de trois mois.

Le délai moyen d'ancienneté des demandes externes, 10,6 mois, est nettement moins élevé que celui des demandes de mutation, qui s'établit à 16,9 mois.

Dans les deux situations, près d'un tiers des demandeurs sont des ménages monoparentaux. En revanche, la proportion de couples avec enfant est deux fois plus importante pour les locataires HLM (24 % contre 11 % chez les ménages externes).

En 2013, les bailleurs sociaux ont satisfait 5 257 demandes, ce qui équivaut à plus de la moitié du stock. Pour les seules demandes externes, 3 607 attributions ont été réalisées, soit 61 % du stock. Un peu plus d'une proposition sur deux a été refusée par les demandeurs (53 % pour les ménages externes, 56 % pour les locataires HLM). Ces données confirment la faible tension du marché locatif sur l'agglomération du Mans.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

En termes de mutations internes, l'objectif fixé dans la CUS porte sur 18 % des attributions. Proche de ce ratio de 2009 à 2011, la proportion qui décroît ensuite est comprise entre 15 % et 16 %.

Les objectifs de l'accord collectif départemental, qui fixe un objectif de 46 attributions, font l'objet d'un suivi. La réalisation dépasse l'objectif de 2009 à 2012, années durant lesquelles l'office a procédé en moyenne à 65 attributions et est inférieure en 2013 (36 attributions).

Malgré la détente manifeste du marché, le nombre de relogements effectués par les bailleurs sociaux du département, dans le cadre du droit au logement opposable, a doublé entre 2011 (25 relogements) et 2012 (49 relogements) et reste stable en 2013 (46 relogements). Au cours de l'année 2013, Le Mans Habitat a traité 14 attributions, soit 30 % des dossiers ; cette proportion est similaire à celle de son patrimoine dans l'ensemble du parc des bailleurs sociaux en Sarthe.

L'office loue 110 logements à des associations, en vue de relogements temporaires. Il a aussi, durant cette même année, relogé 24 ménages sortant de CHRS ou relevant du CADA.

Il a enfin engagé une politique de développement de la colocation, ciblée sur les étudiants et les seniors, sur des objectifs quantitatifs très limités.

Par ailleurs, 11 % de son parc locatif fait l'objet de conventions de réservation dont 6 % (658 logements) auprès de Le Mans Métropole. Les services de l'agglomération et ceux de l'office assurent conjointement l'instruction de ces dossiers.

L'agglomération instruit, sans critère spécifique, les dossiers des demandeurs accueillis par son service habitat. Ce dernier, saisi par l'office d'un préavis sur un logement contingenté, lui soumet des propositions. Néanmoins, les difficultés de coordination relevées entre les services, sont génératrices de multiples allers-retours avant présentation des dossiers en CAL⁷, entraînant des délais de co-instruction générateurs de pertes locatives⁸.

Ainsi, l'analyse menée sur les délais d'attribution au cours des deux dernières années a mis en évidence des délais, pour les réservataires de Le Mans Métropole, supérieurs aux délais moyens de l'office pour les demandeurs externes non HLM⁹ (cf. annexe n° 1.10).

L'office a interpellé le président de Le Mans Métropole sur cette question, sans faire état à son niveau d'actions correctives particulières à ce stade.

⁷ Pour 73 attributions au cours des dix premiers mois de 2014, l'agglomération a dû présenter 365 dossiers, afin de trouver un candidat approprié pour chaque logement.

⁸ 16 k€ de pertes locatives cumulées au cours des dix premiers mois de 2014 – huit attributions sur dix ne sont pas gérées dans les délais de préavis.

⁹ Près d'un mois de plus pour l'attribution d'un appartement en 2014, avec seulement 10 % d'attribution dans le mois (v/s 33 % en moyenne).

3.2.3 Gestion des attributions

Le précédent rapport de la Miilos signalait de graves irrégularités en termes de gestion des attributions : celles-ci étaient, en général, prononcées par les services et non par la commission d'attribution. Cette situation est régularisée : l'organisme a mis en place une commission d'attribution unique, composée d'administrateurs. Son règlement intérieur a été adopté par le conseil d'administration le 3 octobre 2008. La dernière mise à jour de sa composition est validée par ce dernier le 21 mai 2014.

Désormais, le traitement des demandes externes est assuré par l'agence commerciale et celui des demandes de mutation par les agences de proximité. Les dossiers des candidats sont présentés à la commission d'attribution de l'office, qui a tenu 50 séances en 2013.

Elle a examiné plus de 4 000 dossiers dans l'année, mais dans le contexte local détendu, le nombre de candidats proposés par logement est souvent réduit.

A titre d'exemple, l'analyse de trois réunions de juin 2014, qui ont traité la relocation de 164 logements, montre que dans 63 % des cas, un seul candidat était présenté, et pour seulement 8 % des logements, la commission a pu examiner trois demandes.

L'analyse menée sur les délais de satisfaction pour des demandeurs externes d'appartement sur la période de 2009 à 2014, met en évidence :

- le fléchissement du délai moyen jusqu'en 2011 (3,33 mois) avec un délai médian à 1,05 mois et près de 50 % des attributions sous le délai d'un mois ;
- le redressement à/c 2012, avec sur les 10 premiers mois de 2014, un délai de 5,33 mois, un délai médian de 2,30 mois et un tiers des attributions sous le délai d'un mois (cf. annexe n° 1.10).

Cette tendance a été confirmée par une analyse plus détaillée des dossiers présentés à la commission d'attribution du 7 octobre 2014. Il en ressort qu'un attributaire externe sur deux avait déposé son dossier depuis moins d'un mois, pour un délai moyen de satisfaction de 3,4 mois.

L'équipe de contrôle a souhaité vérifier que le caractère réduit de ces délais n'était pas lié à un dysfonctionnement du processus d'instruction des dossiers.

Ainsi, elle a fait procéder à l'analyse de la demande externe insatisfaite en octobre 2014, pour des appartements de T3 sur les périmètres de l'agence Sud et Bords de l'Huisne, présentant une ancienneté de plus d'un mois, qui n'a révélé aucune anomalie. En effet, sur les 117 situations analysées, 13 ménages étaient déjà relogés dans le parc social ou privé, 19 dossiers étaient en cours d'étude ou de proposition et le non-aboutissement des 85 autres situations était justifié pour divers motifs.

L'organisme a prononcé à des attributions contrevenant à la réglementation applicable [article R. 441-1 du CCH]. L'examen du fichier des attributions sur les dernières années a mis en évidence des dépassements de plafonds de ressources sur 13 dossiers.

L'office ne conteste pas ces infractions, faisant valoir leur faible nombre au regard du volume d'attributions, les faibles dépassements constatés, et l'erreur matérielle ou d'appréciation.

Le montant maximal de la sanction financière auquel s'expose l'office pour les 13 infractions, soit 18 mois du loyer principal, s'élève à 74 702,70 € [article L. 342-14-I du CCH].

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Les augmentations de loyer des logements, pratiquées durant les dernières années, respectent les maxima autorisés.

Le Mans Habitat	2011	2012	2013	2014
% moyen d'augmentation des loyers (en masse)	1,1 %	1,4 %	2 %	0,9 %
Recommandations gouvernementales ¹⁰	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Indice d'actualisation	0,57 %	1,73 %	2,20 %	1,20 %

¹⁰ A compter de 2011, il s'agit d'un encadrement fixé par la loi de finances.

Les taux de loyers des logements, qui sont calculés sur la base de la surface corrigée, présentent une marge théorique de plus de 10 % par rapport aux plafonds conventionnels. Pour les logements plus récents dont le loyer est calculé sur la base de la surface utile, la marge théorique est plus faible.

Le Mans Habitat	Taux appliqués 2014	Taux plafond	Marge théorique
Loyers calculés à la SC €/m ²	2,95	3,34	13,1 %
Loyers calculés à la SU €/m ²	5,46	5,49	4,2 %

La médiane des taux de loyers de l'organisme, en 2014, s'établit à 4,85 €/m²SH, niveau équivalent au ratio résultant de l'enquête RPLS de l'année 2013 dans le département (4,8 €/m²SH).

Les logements anciens, financés en HLMO et PSR, disposent des taux de loyers conventionnels les plus bas et de surfaces modérées, par conséquent, leurs loyers sont réduits. A titre d'exemple, le loyer moyen des logements de type 3 s'élève à 282 € pour les logements « anciens financements », dont la surface habitable moyenne est de 62m², alors qu'il atteint 395 € pour les PLA et PLUS, dont la surface moyenne atteint 72 m², ce qui représente un écart de loyer de 40 %.

Ces logements anciens sont très majoritaires dans le parc de l'office. Ils représentent près de 70 % de son patrimoine, qui présente donc une forte accessibilité sociale. L'analyse, réalisée à partir d'un quittancement, met en évidence le fait que seulement 26 % des loyers sont supérieurs aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'APL, quand la moyenne au niveau national se situe à 39 % (cf. annexe n° 1.12)¹¹.

Lors de la dernière enquête SLS, sur 12 031 logements, 4 086 entrent dans le champ d'application. 148 ménages dépassent de plus de 20 % les plafonds et 78 n'ont pas répondu dans les délais.

L'analyse des calculs d'actualisation des loyers plafonds des conventions APL a permis de rectifier des erreurs qui n'entraînaient pas de dépassement des plafonds conventionnels, sauf pour le programme « Citronniers », composé de 10 logements (cf. annexe n° 1.13). Par délibération du 19 décembre 2014, le conseil d'administration a rectifié cette irrégularité et fait procéder au remboursement des locataires concernés (cf. annexe n° 1.13 bis).

3.3.2 Les charges

Les charges, hors chauffage collectif, sont provisionnées sur l'année civile et généralement régularisées en milieu d'année suivante. Il est à noter que la régularisation a été plus tardive en 2013 et 2014 (septembre-octobre), situation que les services imputent à un sous-effectif (congé maternité). Les charges s'élèvent en moyenne à 8,3 €/m² SH. Ce niveau est dû à la part importante de logements collectifs (92 % du parc), pour lesquels le poste d'entretien des parties communes s'élève en moyenne à 5 €/m² SH.

Les visites de patrimoine ont permis de constater que le niveau de propreté de ces parties communes était satisfaisant.

Les charges de chauffage collectif, qui concernent deux tiers des logements, sont quant à elles provisionnées des mois de juillet à juin de l'année suivante, et régularisées en décembre. Elles s'élèvent en moyenne à 8,6 €/m².

Ce niveau est globalement correct. Toutefois, les programmes situés dans le secteur de la Cité Plantagenêt, centre médiéval historique de la ville du Mans, « Chapelains » (38 logements) et « Grande Rue » (4 logements) présentent des taux de charges de chauffage prohibitifs, s'élevant respectivement à 18 €/m² (soit en moyenne 912 € annuels par logement) et 24 €/m² (1 423 € annuels par logement).

La régie d'entretien des parties communes, interne à l'office, intervient dans le nettoyage des parties communes des immeubles.

¹¹ L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie suivante T1 : une personne, T2 : 2 personnes, etc.

L'organisme récupère des « frais d'administration », à hauteur de 4,5 % de ces rémunérations. Ces frais, non prévus par les décrets précités, sont donc récupérés à tort. Ils se sont élevés au titre de l'année 2013 à 92 k€.

Par ailleurs, l'examen des postes de charges a permis de constater que la rémunération du responsable de la régie d'entretien des parties communes a été récupérée à hauteur de 100 % pour l'année 2013, au lieu des 10 % réglementaires, ce qui conduit à un excédent de charges de 55 k€ [décret 82-955 de novembre 1982, modifié par le décret 2008-1411 de décembre 2008]. Cette erreur, reconnue par l'office, a été rectifiée et intégrée dans la liquidation des charges locatives 2014.

L'office s'engage, par ailleurs, à rembourser les charges indûment perçues au titre des trois dernières années (de 2011 à 2013), s'alignant sur le délai de prescription triennal de répétition de l'indu.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

3.4.1 Organisation de la chaîne de recouvrement

La trésorerie principale de l'OPH a été créée par arrêté ministériel du 24 mars 2009 ; prenant le relais de la précédente recette spéciale.

Les modalités de fonctionnement du service ont été détaillées dans une première convention signée le 10 décembre 2009, revues le 5 juin 2012 et avenantées le 11 octobre 2013.

Les conditions de mise à disposition des personnels de l'office, affectés à la trésorerie¹², ont été cadrées par convention signée le 23 septembre 2010, puis avenantée le 11 octobre 2013¹³.

A l'analyse, il est ainsi constaté que le comptable ne dispose pas de l'exhaustivité de ses prérogatives dans la chaîne de recouvrement, notamment sur les baux actifs. Il est à noter cependant une rénovation de la procédure de pré-recouvrement concernant les primo-débiteurs, en cadencant plus rapidement l'action de mise en recouvrement. Nonobstant, à défaut d'un engagement partenarial étroit ou de la signature d'une convention de recouvrement stipulant des règles établies par chaque partie, il demeure que le recouvrement pré-contentieux ou amiable échappe à la tutelle du comptable. A titre d'illustration, un débiteur peut obtenir un étalement de sa dette par les conseillères sociales, alors qu'il est déjà débiteur de l'office sur un bail clos suivi par la trésorerie.

L'office précise que de son point de vue la responsabilité personnelle du comptable du trésor dans le recouvrement n'est pas affectée in fine, puisqu'il est destinataire des plans d'apurement proposés par les conseillères sociales et que les documents relatifs au recouvrement amiable ou forcé sont soumis à son contrôle et à son autorisation.

Cette juxtaposition du rôle des conseillères sociales, qui n'est d'ailleurs pas remis en cause, par rapport à l'activité du comptable sur l'ensemble de la chaîne du recouvrement, devrait toutefois faire l'objet de règles strictes et établies conventionnellement, afin d'éliminer toute forme d'incompréhension. A défaut, la réglementation établit clairement que seul le comptable dispose du pouvoir d'apprécier et d'accorder des délais.

La difficulté la plus importante pour le comptable public réside de sa dépendance directe à l'application H400. En effet, il ne dispose pas de la possibilité d'édition à la demande d'un état des restes, comprenant au minimum un descriptif des actions réalisées, d'un état de développement des soldes des comptes de tiers servant au recouvrement, d'un outil de requêtage adapté permettant d'effectuer des actions ciblées et d'un automate des poursuites permettant un cadencement régulier des actions en recouvrement (or, l'ensemble de ces dispositifs, conformément aux prérogatives du comptable, sont présents dans l'application Hélios).

¹² Initialement, 10 fonctionnaires titulaires

¹³ Affectation de huit agents sous statut de droit public via le centre de gestion de la FPT de la Sarthe.

3.4.2 Prévention et traitement des impayés locatifs

Outre les personnels mis à disposition de la trésorerie, l'office s'appuie sur un service contentieux dirigé par un cadre en fonction depuis juin 2011 qui exerce, pour 30 % de son temps, pour le compte du comptable public¹⁴. Ce service a en charge :

- les relations avec les différents partenaires de l'établissement (CAF, FSL, CCAPEX...);
- les procédures de résiliation de bail et de reprise des logements abandonnés ;
- ainsi que la phase pré-contentieuse du recouvrement sur locataires présents.

Sur cette dernière mission, le service dispose de cinq « chargés de recouvrement » en poste en agence, mais rattachés hiérarchiquement et fonctionnellement à la responsable du service contentieux. Leurs interventions sont coordonnées, pour les ménages primo-débiteurs, avec celles des conseillères sociales également affectées en agence.

La procédure de recouvrement a été modifiée en cours de contrôle, afin d'améliorer la réactivité du service face à l'impayé naissant et de mieux coordonner les différents types de relances transmis aux primo-débiteurs. Cette adaptation de la chaîne du recouvrement a été actée dans une convention conjointe signée en octobre 2014 entre l'office et la DGFIP (cf. annexe n° 1.14).

3.4.2.1 Analyse de l'évolution du risque d'impayés

L'office a connu sur une période précédente, et ce jusqu'à 2009, une hausse régulière du montant de ses créances locatives conjuguée à une réduction très sensible du nombre de ménages en impayés¹⁵. L'exercice 2010 marque une inflexion sensible dans l'évolution du taux d'impayés : le nombre de débiteurs passe au-dessous de la barre des 3 000 et l'impayé total revient au niveau de 2006.

Ce fléchissement du volant total des restes à recouvrer¹⁶ s'est poursuivi jusqu'en 2012. Il atteignait à la clôture de cet exercice moins de 6,9 % des loyers quittancés, soit 25 jours de quittancement (cf. annexe n° 1.15). Fin 2013 et après correction du terme échu de décembre, le volet total des retards atteignait près de 4,3 M€ fin 2013, représentant 27 jours de quittancement.

Entre 2009 et 2012, les admissions en non-valeur¹⁷, corrigées des recouvrements ultérieurs inscrits au c/7714, ont été de l'ordre de 485 k€ annuels représentant 0,9 % des loyers quittancés. Sur 2013, leur faible niveau s'explique par la non-comptabilisation des 197 k€ d'admissions en non-valeur décidées par le dernier conseil d'administration de l'année, tenu le 20 décembre et dont l'écriture n'a pu être comptabilisée sur l'exercice.

(En €)	Locataires présents					Locataires partis		
	Nb dossiers	%	Montant	%	Montant unitaire moyen	Nb dossiers	Montant	Montant unitaire moyen
Fin 2011	2 072	71,1 %	1 984 215	46,9 %	958	839	2 250 843	2 683
Fin 2012	2 370	73,8 %	1 790 465	44,3 %	755	840	2 246 827	2 678
Fin 2013	2 589	69,4 %	2 026 135	44,2 %	783	1 142	2 554 942	2 237
Août 2014	2 738	73,2 %	2 388 025	50,3 %	872	1 003	2 357 778	2 351

Le montant de l'impayé sur locataires partis évolue peu en coût depuis 2011 (+ 4,8 %) ; l'augmentation du nombre de situations (+19,5 %) étant compensée par le fléchissement du niveau de l'impayé moyen.

A contrario, la part des dossiers d'impayés présents dans l'ensemble des restes à recouvrer augmente sensiblement sur la période récente, pour représenter en août 2014 près des trois quarts des situations et plus de la moitié du montant de l'impayé total.

¹⁴ Dispositions prévues par la convention du 23 septembre 2010.

¹⁵ - 14 % entre 2004 et 2009.

¹⁶ Corrigé du terme de décembre, des admissions en non-valeur et des abandons de créance.

¹⁷ Majorée des abandons de créance.

L'analyse détaillée de l'évolution du recouvrement sur locataires présents, au cours des huit premiers mois de 2014, met en évidence une dégradation significative tant en coût (+ 15 %) qu'en nombre de dossiers (+ 6 %).

Le suivi, sur le premier semestre 2014, des primo-débiteurs ayant emménagé depuis moins de six mois, met en évidence une moyenne mensuelle de 35 nouvelles situations. Rapporté aux attributions réalisées¹⁸, le ratio des nouveaux entrants en impayés, fin juin 2014, était de 28,5 %. Ce pourcentage de locataires défaillants dépasse de 5,5 points le ratio moyen de l'office¹⁹.

3.4.2.2 Incidence du plafonnement de l'encaissement en numéraires à 300 € depuis le 1^{er} janvier 2014 sur le secteur de l'agence Bords de l'Huisne

La dégradation du recouvrement est particulièrement significative sur le territoire de l'agence « Bords de l'Huisne » avec une augmentation du montant de l'impayé de 206 k€ sur les huit premiers mois de 2014 (cf. annexe n° 1.16).

Le contrôle a été l'occasion d'une analyse tendant à corréliser cette détérioration²⁰ et la mise en place par les services de la trésorerie, dès le 1^{er} janvier 2014, d'une disposition prévue par la loi de finances rectificative, votée par le Parlement en 2013, plafonnant les règlements effectués en espèces aux guichets des centres de la DGFIP à 300 € contre 3 000 € jusque-là.

La comparaison du nombre d'encaissements en espèces, ainsi que des montants encaissés sur les huit premiers mois de 2014, par rapport à la même période sur 2013, met en évidence une diminution de 8,3 % du nombre d'événements (- 210 encaissements), pour une inflexion de 21 % des montants encaissés (- 103 k€).

Des travaux spécifiques ont donc été réalisés lors du contrôle, en lien avec le service contentieux de l'office. Ainsi, pour les ménages payant en espèces, ont été fléchés :

- ceux à jour fin 2013 et présentant un impayé en octobre 2014 (54 situations pour un impayé cumulé de 20 960 €) ;
- ceux engagés dans un plan d'apurement respecté fin 2013 et dont l'impayé s'est dégradé depuis lors (53 situations pour une créance supplémentaire de 34 565 €) ;
- ceux qui, en dehors des situations précédentes, ont effectué des règlements d'un montant strictement égal à 300 €²¹, sans les compléter par un autre mode de paiement (130 situations pour une augmentation globale des soldes débiteurs estimée à 54 273 €).

Ainsi, le plafonnement des versements en espèce à 300 € par créance pourrait expliquer, toute chose égale par ailleurs, près de 60 % de l'augmentation de l'impayé sur le secteur de l'agence au cours des premiers mois de 2014 ; du même ordre que le fléchissement des encaissements en espèces sur le périmètre de l'agence par rapport à la même période de 2013²².

3.4.2.3 Structure contemporaine de l'impayé sur locataires présents

Enfin, une approche par niveau de risque de la créance sur locataires présents a pu être réalisée au cours du contrôle sur le terme échu de septembre 2014. Cette évaluation a été réalisée sur la base d'une extraction du logiciel H400 en retenant des critères simples de cotation :

- risque faible : existence d'un plan d'apurement respecté, saisine d'un garant en cours, présence d'une tutelle ;
- risque fort : APL suspendue, procédure de résiliation de bail en cours ;
- risque moyen : estimé par déduction.

¹⁸ Soit une moyenne mensuelle de 124 attributions au cours du semestre.

¹⁹ Nombre moyen de locataires présents en impayé au cours du 1^{er} semestre 2014 rapporté au nombre de logements familiaux quittancés.

²⁰ Majoration de 206 368 € de restes-à-recouvrer et 182 ménages débiteurs supplémentaires.

²¹ Hors couverture d'un dépôt de garantie.

²² Soit 103 300 € correspondant à une réduction des encaissements de 21 %.

	Dette	Nb dossiers	Dossier moyen	% dépréciation	Dépréciation estimée	Montant de la provision constituée fin 2013 (p.m.)
Dette à risque faible	593 k€	930	637 €	0 %		97 744
Dette à risque moyen	1 107 k€	1 681	658 €	25 %	276 675	226 644
Dette à risque fort	599 k€	155	3 867 €	75 %	449 583	420 161
Retards cumulés au 21 oct. 2014	2 299 k€	2 766	831 €		726 258	744 549

Cette approche de la structure de la dette locative par niveau de risque révèle :

- qu'environ un quart de l'impayé total peut être considéré comme étant sous contrôle, concernant un tiers des ménages en impayés ;
- qu'un second quart présente un risque important, alors qu'il ne porte sur moins de 6 % de l'ensemble des dossiers.

Cette évaluation de la créance permet également d'évaluer a posteriori la provision pour dépréciation constituée fin 2013 sur la base de la seule antériorité de la créance²³. Elle permettrait de couvrir une dépréciation de 25 % des créances présentant un risque moyen et 75 % de celles présentant un risque important.

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le service de proximité de l'office, organisé en fonction de l'implantation de son patrimoine, est basé sur trois agences de proximité (Bords de l'Huisne, Sud/Vauguyon, Centre-ville). Elles sont relayées au plus proche des locataires par des correspondants de site qui travaillent en binôme dans les espaces accueils délocalisés.

Il est à noter que l'OPH Le Mans Habitat a signé une convention avec la ville du Mans, afin d'organiser la médiation de jour, à laquelle participent des agents du service de la tranquillité publique de la ville. Une société prestataire, qui assure la médiation de nuit, se déplace sur les sites lors de tournées organisées.

L'organisme a mis en place un conseil de concertation locative de patrimoine, qui traite de sujets relatifs à l'ensemble de son parc, et des conseils de concertation locative spécifiques à chaque agence, qui examinent des questions diverses relatives aux différents programmes.

La dernière enquête de satisfaction triennale a été menée en 2013 sur un échantillon de 1 200 locataires. Ses résultats ont été présentés au conseil d'administration le 27 février 2014 et au conseil de concertation locative le 26 juin 2014.

L'office recueille un niveau de satisfaction global élevé, qui atteint 94,7 %. Ce résultat est homogène sur les trois agences de proximité (compris entre 93,6 % et 96,3 %). Il en est de même selon les types de logements ; 94,2 % pour les collectifs en ZUS, 94,7 % pour les collectifs hors ZUS et 96,9 % pour les individuels et intermédiaires. Malgré tout, il met en évidence des besoins d'améliorations sur certains items.

Le traitement des réclamations techniques qui obtient globalement 75,2 % de satisfaction est globalement supérieur au ratio de l'ensemble des bailleurs, s'élevant à 68,5 %. Il est cependant inférieur, 64,1 %, pour les logements individuels et intermédiaires.

La propreté des parties communes recueille 82,3 % de satisfaction dans les collectifs hors ZUS, mais seulement 76,4 % dans les collectifs en ZUS. Ce niveau est toutefois, là aussi, supérieur au ratio de l'ensemble des bailleurs qui s'élève à 70,9 %.

²³ 2 471 k€ de créances sur locataires présents (c/411-1 et c/416) dépréciés selon les règles de la M31.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'organisme remplit pleinement son rôle social. Il offre aux locataires une qualité de service satisfaisante et son patrimoine, qui présente une forte accessibilité économique et lui permet d'accueillir les ménages les plus paupérisés.

La gestion du contingent de l'OPH Le Mans Métropole mériterait d'être optimisée, en relation avec les services de l'agglomération, pour améliorer son efficacité.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

En décembre 2013, le patrimoine de l'office comprend 12 160 logements familiaux et 274 équivalents-logements dans des structures foyers.

Le parc familial est quasi-exclusivement implanté sur Le Mans, deux logements ont été acquis et améliorés en 2011 à Arnage, commune de l'agglomération, et 24 logements neufs sont livrés sur cette même commune en 2014. Plus de la moitié de ce parc (53 %) est situé dans des zones urbaines sensibles. Il est composé à hauteur de 92 % de collectifs et est intégralement conventionné à l'exception d'une trentaine de logements. Relativement ancien, 40 ans en moyenne, il comprend majoritairement des logements « anciens financements » (plus de 60 % de financement HLMO).

Le Mans Habitat subit historiquement un fort niveau de vacance de ses logements qui fait l'objet d'un suivi permettant d'analyser la vacance volontaire, technique et commerciale. Le conseil d'administration a approuvé, en juin 2009, un plan de lutte contre la vacance, qui repose sur trois axes stratégiques : une réorganisation interne, une diversification de l'offre de logement et un développement de la communication (recours aux petites annonces, communication par Internet).

En fin d'année 2008, l'organisme connaissait une vacance très élevée représentant 6,78 % de son patrimoine (813 logements), quand le ratio extrait de l'enquête EPLS était de 3,4 % pour la France métropolitaine au 1^{er} janvier 2009. La mise en œuvre du plan de lutte a permis de la faire baisser depuis, mais à un rythme de plus en plus modéré. En juillet 2014, la vacance (hors programmes livrés depuis moins de trois mois) concerne encore 535 logements soit 4,4 % du parc, dont 419 depuis plus de trois mois, soit 3,4 % du parc, dont 257 depuis plus d'un an (2,1 %). La vacance commerciale atteint 355 logements (2,9 % du parc), dont 270 depuis plus de trois mois (2,2 % du parc) dont 138 de plus d'un an (1,1 % du parc).

Ce phénomène est largement ciblé sur l'agence des Bords de l'Huisne. Cependant, l'agence Centre compte aussi une part non négligeable de la vacance commerciale. Cette agence, malgré sa dénomination, ne comprend pas que des logements situés au centre ville, mais plutôt les secteurs venant en exclusion des deux autres agences.

En juillet 2014	% du patrimoine	% de la vacance	% de la vacance commerciale	% de la vacance commerciale de plus de 6 mois
Bords de l'Huisne	32,2 %	55,9 %	73 %	91 %
Sud/Vauguyon	36,3 %	25,8 %	8,5 %	4,3 %
Centre	31,5 %	18,3 %	18,6 %	4,8 %

La typologie des logements vacants est significative, les logements de type 4 représentent 48,5 % de la vacance commerciale totale, 57 % de celle de plus de trois mois et 68 % de celle de plus d'un an.

L'office a mis en place, à une date antérieure à 2008 qui n'a pu être déterminée précisément, un dispositif d'identification de logements dénommés « 2050 », intégrés à la vacance commerciale et volontairement retirés de la mise en location. Ces logements étaient au nombre de 387 en octobre 2010, dont 319 en vacance commerciale, soit plus de la moitié de la vacance totale de l'office. Aucune justification cohérente n'a pu être apportée sur la pertinence de ce dispositif. Ces logements font progressivement l'objet de travaux et sont désormais remis en location. En juillet 2014, il en reste 131, dont 78 en vacance commerciale. A noter que ces 78 logements, qui sont tous vacants depuis plus d'un an, sont uniquement des logements de type 4.

L'enquête RPLS 2013 fait ressortir un taux de vacance globale de 5,6 % en Sarthe et 4,6 % sur l'unité urbaine du Mans. Sur ce même territoire, la vacance de plus de trois mois s'élève respectivement à 2,5 % et 2,8 % des logements, confirmant les difficultés plus importantes de l'office face à ce problème.

Il est à noter que l'office a confié à un prestataire externe, en fin d'année 2014, une mission d'assistance à la lutte contre la vacance, basée sur la refonte des processus organisationnels, l'analyse de la vacance commerciale et une assistance auprès des équipes commerciales. L'objectif affiché, de parvenir à terme à un taux de vacance inférieur à 2 %, paraît, dans le contexte local, particulièrement ambitieux.

Le taux de mobilité ressortant de l'enquête RPLS est proche de 13 %, aussi bien sur l'ensemble du département que sur Le Mans. Pour l'office, les emménagements externes représentent 10,2 % du parc et les mutations 2 %.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

L'OPH Le Mans Habitat a été fortement mobilisé, au cours des dernières années, par des opérations de renouvellement urbain, qui sont actuellement en voie d'achèvement. La plus importante est le projet des Quartiers Bords de l'Huisne et Ronceray/Glonnières, qui comprend la démolition et la reconstruction de plus de 400 logements, des réhabilitations et la vente d'une tour de 70 logements.

En fin d'année 2013, Le Mans Habitat a engagé 100 % des opérations conventionnées avec l'ANRU et 85 % sont achevées en termes de travaux. Au global, le coût prévisionnel de l'ensemble de ces opérations s'élève à 157 M€ dont 54,4 M€ pour la production de logements et 92 M€ en réhabilitations et améliorations de la qualité de service. Le montant de la participation de l'ANRU est de 29 M€.

Le CA a validé le plan stratégique de patrimoine 2010-2016, le 4 juin 2010, qui est fortement impacté par les opérations de rénovation urbaine des Bords de l'Huisne et Ronceray/Glonnières. Indépendamment du projet ANRU, il intègre la réhabilitation de 583 logements, un plan de travaux et de gros entretien et prévoit la vente de 161 logements (dont la tour de 70 logements).

Le développement de l'offre, en acquisition et construction, est envisagé sur la base de 760 logements en sept ans.

Par ailleurs, le plan définit une politique commerciale renforcée et ambitieuse (plan de lutte contre la vacance), ciblé sur le secteur des Bords de l'Huisne, qui comprend la remise en état et en location de 400 logements vacants depuis plus de trois mois.

Les travaux effectués sur le patrimoine de l'office, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, ont considérablement modifié son état technique. L'achèvement de ces opérations doit amener l'OPH à remettre à plat le diagnostic de son patrimoine existant et à établir un nouveau plan stratégique, intégrant notamment le traitement thermique des bâtiments. La convention d'utilité sociale, pour la période 2011-2016, qui a été signée le 30 décembre 2010, indique, en effet, que 28 % du patrimoine est classé en catégorie D en termes DPE, et 24 %, soit 2 500 logements, dans les catégories E, F ou G.

En termes de développement, la CUS prévoit 655 mises en service sur la période 2011-2016. Durant les trois premières années, qui comprennent des constructions dans le cadre de l'ANRU, elles s'élèvent à 170 logements par an, ensuite le rythme s'établit en moyenne à 50 logements par an. Bien que le chiffre post-ANRU apparaisse modeste, l'équipe de contrôle réaffirme son message de prudence, au regard de l'importance de la vacance que connaît l'office. L'opportunité des projets conduisant à une augmentation nette de l'offre devra être examinée avec soin au regard de la capacité du marché à les absorber.

L'office a indiqué, dans sa réponse, avoir réalisé en 2014 un plan stratégique d'entretien et d'amélioration, à partir d'un recensement exhaustif des besoins, définissant des orientations à horizon 2024. Parallèlement, le bureau a délibéré dans sa séance du 26 septembre 2014 pour le lancement d'une actualisation du plan stratégique de patrimoine en vue de l'élaboration de la nouvelle CUS (cf. annexe n° I.16 bis), qui a vocation à être soumis au conseil d'administration fin 2015.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

L'organisme a livré en moyenne 78 logements par an, au cours des cinq dernières années, dont les deux tiers dans le cadre du programme de rénovation urbaine. Il est à noter qu'aucune livraison n'a été réalisée en 2013, du fait de retards occasionnés par des défaillances d'entreprises ; son rythme annuel de production, rapporté à la période 2009-2012, est ainsi proche d'une centaine de logements. Il a par ailleurs livré 17 équivalents-logements en foyer en 2010 et 12 en 2011, et démoli 190 logements en 2011.

	2009	2010	2011	2012
Nbre livrés	75	105	55	156 dont 7 psla
Dont en VEFA	50 = 1 opération			48 = 1 opération
Dont ANRU	25	87	52	101
Hors ANRU	50	18	3 acq/amél	48

Pour l'année 2014, la production, qui rattrape le retard constaté en 2013, porte sur la livraison de 187 logements, dont 101 dans le cadre de l'ANRU. Le restant se répartit en deux opérations, dont l'une de 24 logements est implantée à Arnage. Cette première opération de l'office en dehors du Mans (hors deux acquisitions-améliorations en 2011) a été menée en groupement de commande avec la SA d'HLM Le Foyer Manceau.

Les projets en cours comprennent 258 logements répartis en sept opérations. Trois d'entre elles sont réalisées en maîtrise d'ouvrage directe dont les 38 derniers logements à livrer dans le cadre de la reconstruction ANRU, et les autres le sont sous forme d'acquisitions en VEFA. Les quatre opérations menées en VEFA, qui comptent au total 155 logements, permettent à l'organisme de disposer de patrimoine bien localisé, dont le prix d'achat est plafonné par décision du conseil d'administration à 1 700 €/m² HT.

La CUS fixe des objectifs en baisse après l'achèvement des reconstructions liées aux opérations ANRU (cf. supra). L'étude prévisionnelle menée par l'organisme prévoit aussi une réduction de la production dans un premier temps, 30 logements financés en 2016, puis une remontée progressive jusqu'à 100 logements en 2021.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

4.3.2.1 Organisation de la production

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos signalait l'absence de comité d'engagement et d'analyse économique et financière des projets. L'organisme a mis en place, en 2009, un comité d'engagement, qui examine les projets, les études de faisabilité et les prévisions financières.

L'organisation du développement a connu des modifications au cours des dernières années (cf. § 2.2.2.2). Elle repose sur le service développement (six collaborateurs), en charge de la maîtrise d'ouvrage, et sur le chargé de mission développement en charge de l'analyse de l'opportunité des projets.

Les évolutions prévues des objectifs de production et le recours plus important à la VEFA vont amener l'office à s'interroger sur son organisation.

4.3.2.2 Prix et financement des opérations

Le précédent rapport de contrôle indiquait que les opérations étaient déséquilibrées financièrement. Elles ne l'étaient pas à l'échéance du remboursement du prêt principal, notamment, du fait de la part importante des emprunts dans leur financement, monté généralement sans apport de fonds propres. La politique de l'office en la matière a évolué ; il a décidé d'injecter dans ses opérations les fonds propres nécessaires aux équilibres financiers.

Les opérations livrées en 2009 et 2010, qui présentent un coût globalement de 1 743 €/m² SH TTC (dont 1 465 € relatifs au bâtiment), reflètent cette situation ; leur financement ne comprend que 1 % de fonds propres, soit 1,2 k€ au logement.

Les opérations livrées de 2011 à 2014 révèlent un prix prévisionnel maîtrisé de 1 636 €/m² et sont financées sur la base d'un ratio moyen de 14 % de fonds propres, soit 16 k€ au logement.

Le prix de revient prévisionnel moyen des opérations en projet est de 1 879 €/m² (1 824 €/m² pour les seules opérations en VEFA), comprend globalement 18,7 % de fonds propres, soit 24 k€ au logement et demeure à un niveau correct.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Travaux de maintenance

La direction de la maintenance et de la relation clientèle traite les travaux sur l'existant, essentiellement en dehors des opérations ANRU, et gère les contrats d'entretien du patrimoine. Lui sont notamment rattachés l'atelier de travaux et la régie d'entretien des parties communes. Elle établit les pièces techniques des marchés ; les pièces administratives et les consultations relèvent de la direction administrative et juridique.

Le montant des travaux d'entretien courant non récupérable et de gros entretien, rapporté au nombre de logements, témoigne d'un effort de maintenance soutenu. Il atteint 726 € en 2013. En 2011, il était de 679 €, supérieur de 28 % au ratio pour les offices de province (530 €).

L'office a établi un plan pluriannuel d'entretien et d'amélioration, qui a fait l'objet d'actualisations, portant notamment sur l'intégration de travaux de modernisation des ascenseurs et de remplacement de chaufferies et sur l'allongement de sa durée. Le plan, pour la période 2014-2021, a été validé par le conseil d'administration en décembre 2013. Il détaille, par groupe, des prévisions de travaux d'amélioration et de gros entretien programmé, dont les montants annuels moyens s'élèvent respectivement à 5 M€ et 1,3 M€.

Durant la période du contrôle, l'organisme menait un recensement exhaustif des besoins de maintenance et d'amélioration de son patrimoine, intégrant notamment les améliorations énergétiques. Dans le document provisoire remis lors du contrôle, sur la même période, ces montants atteignent respectivement 14 M€ et 2,2 M€. Sur la période 2014-2023, le coût estimatif des travaux s'élève à 45 M€ pour les logements classés en E, F ou G et 53 M€ pour les logements classés en D.

4.4.2 Exploitation du patrimoine

Les marchés d'exploitation sont correctement suivis par l'organisme, qui s'appuie sur des prestataires extérieurs pour les dossiers techniques les plus complexes.

Après avoir mené un audit de ses 183 ascenseurs en 2011 et 2012, l'organisme a confié à un bureau d'études une mission d'assistance pour la maintenance et l'exécution de travaux, qui porte notamment sur la passation des marchés. Il a mis en place des contrats pour le remplacement ou la mise en conformité, et la maintenance de ses appareils, pour la période de mai 2013 à décembre 2017.

Il dispose d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le marché d'exploitation du chauffage de ses bâtiments. Ce marché, relatif à l'exploitation des installations de chauffage, de production d'ECS et de traitement d'eau de 21 chaufferies et 42 sous-stations, est conclu pour la période du 1^{er} août 2014 au 30 juin 2022.

La production et la distribution de chaleur sur le quartier des Sablons (Bords de l'Huisne) font l'objet d'une convention de concession, établie par la communauté urbaine du Mans, pour 20 exercices, de décembre 1996 à novembre 2016. L'organisme a mis en place un contrat d'exploitation de ses sous-stations pour une période d'un an, reconductible quatre fois, sans pouvoir excéder le 30 juin 2015.

Un contrat d'entretien des générateurs mixtes fonctionnant au gaz et des installations de VMC, de mars 2013, est renouvelable par année six fois, sans pouvoir excéder le 31 décembre 2019.

Un contrat de maintenance des installations de plomberie sanitaire, des compteurs ECS et de la robinetterie est conclu pour une période de 10 ans, de 2013 à 2023.

4.4.3 Travaux de réhabilitation

Les travaux de réhabilitation des projets ANRU sont généralement suivis par le service développement du patrimoine et ceux des autres secteurs par la direction de la maintenance et de la relation clientèle.

L'organisme a souvent réalisé des réhabilitations thématiques, qui portent sur un seul type de travaux (remplacement de menuiseries ou isolation ou travaux dans les logements ou travaux dans les halls d'immeubles), plutôt que des réhabilitations globales. Elles sont parfois accompagnées d'augmentations de loyers, validées lors des consultations des locataires.

De ce fait, les travaux engagés dans le cadre de l'ANRU ont souvent été aussi partiels, pour ne pas revenir sur des améliorations déjà réalisées, dans les parties communes ou dans les logements. Ainsi le bilan de l'opération sur les quartiers des Bords de l'Huisne et Ronceray/Glonnières, présenté au rapport d'activité de l'année 2013 fait état d'un nombre de logements très différents selon les interventions : par exemple, la pose de menuiseries doubles vitrages pour 4 010 logements et le remplacement de portes palières pour seulement 884 logements ; la réhabilitation intérieure globale de 1 589 logements, la modernisation des salles de bains de 2 581 logements.

Les tours « Autriche » et « Tchécoslovaquie » ont connu une réhabilitation plus complète, pour un montant de 52 k€ au logement, ainsi que la tour « résidence de l'Espal », destinée à la vente, pour une somme de 64 k€ au logement.

Ces réhabilitations partielles, qui amènent l'organisme à intervenir plus souvent sur les programmes, n'aboutissent pas à un traitement homogène des immeubles et peuvent entraîner des incohérences. Ainsi, sur le secteur Ronceray, les intérieurs des appartements ont été réhabilités dans le cadre de l'ANRU pour un prix de revient prévisionnel de 12 k€ au logement, mais des façades et des parties communes d'immeubles, dans lesquels ils sont situés et qui sont pour certaines en mauvais état, n'ont pas fait parallèlement l'objet de traitement.

L'office reconnaît cette hétérogénéité de traitement et indique que les nouvelles opérations, hors rattrapage de situations anciennes, sont désormais globales.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente des logements, actée dans le plan stratégique de patrimoine et la convention d'utilité sociale, porte sur 161 logements répartis dans trois opérations (programme Chasse Royale, tour « résidence de l'Espal », groupe « Chapelain »).

Ces logements sont vendus à un prix très modeste (environ 60 000 € en moyenne pour Chasse Royale ; 55 000 € pour un T3 à l'Espal), au prix estimé par les domaines et même inférieur de 30 % à 35 % à l'Espal.

La réglementation apparaît globalement respectée, l'attention de l'office étant toutefois attirée sur la nécessité de renouveler l'estimation des domaines, valable uniquement un an, afin de se conformer strictement à l'article L. 443-12 du CCH.

Le profil des accédants est conforme à l'objet social de l'office, la totalité des 13 acquéreurs à Chasse Royale étant locataires de l'office, ce qui est également le cas de 45 acquéreurs sur 55 à la tour « résidence de l'Espal ».

L'office a réalisé en 2012 une opération de 10 logements en accession, sous conditions de ressources et de prix de vente, qui présente une marge nette de 2,1 %. Elle comprend trois logements vendus en VEFA et sept en PSLA, dont six ont fait l'objet de levée d'option. L'opération a donc répondu à son objet, mais ce type d'intervention peut difficilement être généralisé dans le contexte de marché de l'agglomération.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office a concentré ses efforts pour mener à bien le projet de renouvellement urbain, avec réussite.

Une nouvelle étape s'ouvre désormais, nécessitant de repenser la stratégie patrimoniale au regard des enjeux de rénovation thermique des bâtiments et de développement net de l'offre, dans un marché détendu. Dans ce contexte, la lutte contre la vacance demeure une forte priorité.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 ARTICULATION ORDONNATEUR/COMPTABLE

5.1.1 Contrôle du comptable sur l'ordonnateur

Le cadre réglementaire d'intervention des comptables publics repose sur le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 (détaillé en annexe n° 1.17).

Les contrôles opérés sur le poste comptable par les auditeurs de la DGFIP ont mis en évidence des manquements

Concernant l'émission des titres de recettes, il apparaît que la liquidation n'est pas toujours démontrée par la production de pièces justificatives pertinentes permettant d'appréhender les calculs effectués. Par ailleurs, les titres de recettes proposent parfois un objet peu explicite ne permettant pas, soit de justifier une période, un calcul, soit de faire référence à un document de travail validant le bien fondé de la créance. Ces manquements seraient de nature à formuler de la part du comptable un rejet réglementaire et de demander une ré-émission conforme à la réglementation. Ainsi, les auditeurs n'ont pas pu, pour la période d'août 2014, effectuer le recoupement nécessaire concernant le titrage des loyers. A notre demande, en liaison avec les auditeurs de l'Ancols, le fichier Excel de quittancement sur cette période nous a été adressé en octobre 2014, celui-ci ne faisant pas l'objet d'un envoi à destination du comptable au moment de l'émission des titres pour justification et corroboration. A l'analyse, le fichier de quittancement ne propose pas une justification des montants titrés. Enfin, l'imbrication du progiciel Habitat 400 dans la gestion comptable du comptable public ne permet pas de prendre en compte la notion de titre collectif (rôle) et d'extrait de rôle correspondant aux factures à payer par les locataires (quittance). Ceci est préjudiciable pour le comptable car le titre mensuel est soldé à la prise en charge et ne permet donc pas au comptable d'asseoir non seulement un visa, mais également de suivre le recouvrement effectif des articles de rôles correspondant. Dans sa réponse, l'office indique que le traitement du quittancement permet une édition papier précise qui, bien que volumineuse, sera de nouveau transmise au comptable.

Par ailleurs, des difficultés importantes apparaissent dans la prise en charge de certains bordereaux de mandats. En effet, même si l'application accepte via son protocole d'échange standard des mandats multi-lignes, il apparaît à l'analyse des complications dues à un nombre de lignes trop important engendrant des blocages intempestifs dans la prise en charge comptable. Le comptable ne pouvant à son niveau « scinder » le flux, il prend alors l'attache d'un pôle spécialisé, afin de procéder à cette opération de découpage. Ceci complique le traitement du flux en allongeant sa durée de prise en charge, et donc de paiement préjudiciable au respect du délai de paiement comptable et au respect du délai global de paiement. Même si théoriquement le protocole d'échange standard V2 devrait proposer une mesure d'assouplissement concernant le nombre de lignes supportées et intégrables par l'application Hélios, il n'en demeure pas moins vraie que cette notion perturbe la fonction de paiement initiée par le comptable (en effet, l'application Hélios génère autant de paiements que de lignes : un même fournisseur pour une facture mandatée de la sorte reçoit donc x paiements). Il apparaît que l'origine de ce mandatement multi-lignes relève de l'organisation d'une comptabilité analytique au sein de la comptabilité générale (à une imputation comptable donnée classe 6 ou 7 correspond une subdivision faisant référence à un axe « analytique » prenant en compte la localisation de l'immeuble correspondant). Ceci démultiplie donc le mandatement de la moindre facture en autant d'imputations que de localisations. Pour le

bénéfice de l'OPH Le Mans Habitat, il serait préférable de mettre en œuvre une comptabilité analytique autonome non imbriquée avec la comptabilité générale et comportant, par ailleurs, un ou plusieurs axes analytiques. Généralement, un contrôle de gestion s'adosse non pas sur une comptabilité générale mais sur une comptabilité analytique pouvant proposer, par ailleurs, des clés de répartition automatisées en fonction des contingences de gestion.

L'office indique, par ailleurs, la tenue de réunions régulières entre les cadres de l'office et le comptable du trésor. L'équipe de contrôle considère qu'un partenariat plus actif et raisonné entre les services de l'ordonnateur et ceux du comptable devrait permettre de résoudre les difficultés identifiées lors du contrôle du poste comptable.

5.1.2 Reddition des comptes

Les modalités de reddition des comptes des OPH à comptabilité publique sont précisées dans la nomenclature M31 (cf. annexe n° 1.18).

Des difficultés d'appréhension de la nomenclature comptable M31 sont apparues à l'analyse, notamment, en ce qui concerne les opérations de fin d'année et la période de reddition des comptes.

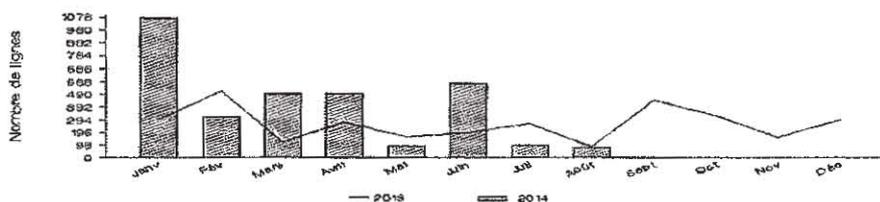
Le rythme d'émission des mandats est très irrégulier sur l'année et ne permet pas :

- un lissage judicieux de la charge de travail en amont ;
- de préparer des opérations de contrôles de façon calendaire ;
- et d'amorcer la reddition des comptes dans un calendrier adapté et précis.

Il est constaté, par ailleurs, que lors de la reddition des comptes de gestion, un flux important d'opérations émane du reversement comptable vers les budgets annexes de prises en charge initiales sur le budget principal. Il convient de corriger cette « anomalie » d'émission en positionnant le flux sur le bon budget, évitant des écritures inutiles sources d'erreurs (par exemple, sur l'année 2014, beaucoup de réductions et de ré-émissions de mandats transmis en février 2014 concernaient de fait des mandatements sur 2013 émis sur un autre budget pendant la journée complémentaire).

5.1.3 Contrôle des mandats

Rythme d'émission en lignes de mandat au 31/08/2014 – source : DELPHES



Une deuxième source d'inquiétude et d'erreurs provient des notions d'émission, d'annulation et de réduction, soit de titres, soit de mandats. Cette difficulté prend, par ailleurs, une dimension différente quand le titre ou le mandat est émis sans TVA, alors qu'il fallait en décompter. Des règles précises édictées dans la nomenclature M31 ne sont alors pas prises en compte. De fait, le principe sous-jacent pour les annulations (ayant principalement pour objet la correction d'une erreur) de mandats ou de titres est, d'une part, que le mandat ou le titre d'annulation doit être strictement identique à l'opération initiale et, d'autre part, que la ré-émission, suite à l'annulation, soit proposée de façon simultanée à leur prise en charge. Ainsi cela permet-il d'asseoir des contrôles concordants, sans perte de temps, sans oubli, ni erreur. En effet, pour les mandats d'annulation, en l'absence de ré-émission simultanée, le risque est grand de réclamer de nouveau à l'entreprise le paiement de la créance (soldée). Pour les titres, il existe un risque certain d'indiquer au débiteur qu'il n'a plus de dettes alors que tel n'est pas le cas. Concernant les réductions, qui sont souvent partielles, la difficulté réside dans la notion de rattachement à la pièce initiale. En effet, l'OPH, dans son opération de réduction, fait toujours référence à la ligne 1. Or, comme il est précisé supra, le mandat est très rarement mono ligne. Il faut donc rectifier le numéro de ligne indiquée ou bien éclater la ligne de réduction du mandat proposé, en autant de lignes que le

mandat initial en comportait. Tout ceci concourt à une multiplication des sources d'erreurs, de perte de temps pour l'ensemble des acteurs de la chaîne administrative, et à des difficultés de compréhension mutuelle. Lorsque ce même type d'opérations ne comporte pas de TVA, alors qu'il fallait en décompter, l'opération prend alors une orientation plus complexe. Au lieu de simplement annuler puis de ré-émettre correctement le mandat, l'OPH établit un mandat d'annulation uniquement pour la partie à soustraire relative à la consommation des crédits budgétaires, en s'appuyant sur un compte de contrepartie 44566 qui fait office de compte de tiers. Si le mandat, ainsi émis, était pris en charge sans correction, Hélios générerait de façon systématique un ordre de reversement. La trésorerie, de façon dérogatoire, doit donc modifier le typage du mandat et modifier le code service TVA référencé par Hélios. Il est bien entendu que le protocole d'échange standard ne permettra plus à l'ordonnateur de transmettre à la trésorerie le flux initial et que toutes ces anomalies seront autant de sources d'erreurs non rectifiables.

5.1.4 Suivi des excédents de versement

Concernant les opérations d'excédents de versement, il n'y a pas de gestion et de suivi de ce compte avec Hélios, l'ensemble étant géré par l'application Habitat 400. Afin de s'assurer de la compatibilité entre le logiciel Habitat 400 et les règles de la comptabilité publique, les auditeurs DGFIP ont tenté de comprendre la gestion des excédents de versement sous Habitat 400, en s'aidant des explications du comptable au besoin. A l'analyse, cette gestion présente des risques réels de détournement. En effet, un certain nombre d'opérations initiées sous Habitat 400 génèrent des excédents comptabilisés au compte 466. Vers la fin de chaque mois (autour du 20), ceux-ci sont virtuellement effacés pour réapparaître quelques jours plus tard sur le compte 4111 après passage d'une écriture de déversement. Pendant ces quelques jours, ces excédents peuvent être utilisés (sur Habitat 400, un astérisque rouge clignote à l'écran pour matérialiser cette fonctionnalité). Les excédents non utilisés, pendant ce laps de temps, remontent alors (soit 5/6 jours plus tard) via une nouvelle écriture de déversement sur le compte 466 depuis le compte 4111 (avec une visualisation d'un E sur le compte 466 pour signaler cette remontée). La difficulté réside dans le fait que le montant virtuellement effacé dans un premier temps n'est jamais égal au montant régénéré et remonté dans le compte 466 par la suite. Aussi, pour suivre l'évolution du compte, la comptable dispose uniquement de la variation du montant du 466 vers le compte 4111, puis du 4111 vers 466, avec une édition d'une liste nominative par montant de ce transfert (mais qui demeure ingérable compte tenu du nombre). Par ailleurs, comme décrit ci-dessus, et avant la remontée vers le compte 466, ces excédents peuvent donc (soit pendant 5/6 jours) être remboursés par une procédure manuelle totalement non sécurisée dans Habitat 400 (touche F6 ou F18). Enfin, chaque début de mois, une nouvelle liste d'excédents apparaît issue de traitements spécifiques comme la libération des cautions ou la régularisation de charges. Si le ou les excédents ne sont pas traités dans l'immédiat, ils n'apparaîtront plus ultérieurement après le processus de « suppression » des excédents et de régénération.

5.1.5 Limites du logiciel Habitat 400

Considérant l'outil applicatif H400 et les règles de la comptabilité publiques, il est certain que H400 ne répond plus aujourd'hui aux contraintes réglementaires ni aux attentes qu'un organisme d'HLM comme un comptable public sont en droit de prétendre, comme l'office l'indique dans sa réponse. A cela, s'ajoutent l'insuffisance de sécurisation des procédures et une perte d'efficacité et d'efficacités qui sont autant de freins à une gestion optimale dans un contexte économique tendu.

Au demeurant, il apparaît qu'actuellement l'ensemble des dysfonctionnements et des erreurs mises en exergue génèrent des incompréhensions et des insatisfactions pour l'ensemble des acteurs, côté ordonnateur et côté comptable. Dans ce contexte, le fait que l'ordonnateur ait émis le souhait d'un passage en comptabilité commerciale, mais qu'aucun calendrier ne soit défini entretient des incertitudes. Il est certain que le basculement dans ce nouveau cadre comptable modifiera en profondeur l'exercice de la production comptable de l'ordonnateur, non seulement en simplifiant les processus, mais aussi en se réappropriant l'ensemble des métiers y compris le recouvrement. Ce choix est cependant subordonné à l'assise préalable d'une « certification » du progiciel H400 apte à évoluer selon des règles comptables strictes permettant une sécurisation des opérations et de la chaîne

comptable, une traçabilité assurée, une visualisation historique et des éditions réglementaires issues de la doctrine comptable. En outre, ce choix affranchira l'ordonnateur de contraintes réglementaires pouvant apparaître comme inadaptées à sa situation, notamment, en ce qui concerne la règle de paiement en numéraire limitée à 300 € (à ce sujet, il est ainsi rappelé que cette dernière répond et contribue à assurer l'exemplarité de l'État dans la lutte contre le blanchiment d'espèces obtenues en infraction avec la réglementation fiscale ou pénale).

5.2 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS DE L'OFFICE

Les services financiers sont rattachés à la directrice financière et de la logistique. Cette dernière a intégré cette fonction à l'office en juin 2009, sous contrat de droit privé avec une expérience précédente similaire.

Entre janvier 2009 et octobre 2014, le poste de chef de service financier a été tenu par quatre titulaires avec, entre deux recrutements, des périodes de vacance relativement longues²⁴ au cours desquelles la fonction a été assurée par la directrice financière. Même si le départ des titulaires précédents s'est fait à leur initiative, l'étude de leur dossier personnel révèle que de nombreuses lacunes tant en termes de management, d'organisation ou de compétences spécifiques aux domaines comptable et financier avaient été identifiées par la direction de l'office et dénoncées dans de multiples notes de service.

La dernière titulaire, recrutée en CDI, a pris ses fonctions le 29 septembre 2014, avec comme mission :

- le contrôle de la bonne application des règles budgétaires et comptables ;
- l'élaboration des documents financiers annuels réglementaires ;
- l'optimisation de l'application de la réglementation comptable ;
- la réalisation d'analyses financières ;
- l'évaluation de l'incidence des projets de développement sur les grands équilibres financiers de l'office ;
- l'animation et l'encadrement du service (six agents).

5.3 TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET DES ETATS FINANCIERS

Lors de la réforme comptable de 2005, l'office a retenu les durées maximales d'utilisation autorisées par la M31²⁵ pour l'amortissement des différents composants de son parc immobilier locatif.

Cette option a eu, entre autres, pour conséquence :

- de déséquilibrer le ratio AT/AF avec, en corollaire, la nécessité de doter chaque année des amortissements dérogatoires permettant le réajustement du ratio ;
- de majorer la charge annuelle liée au remplacement des composants²⁶.

De plus, l'application de la réforme comptable de 2005 n'a pas été l'occasion de retraiter le compte de réhabilitation. Or, les dispositions prévues pour ce compte prévoyaient que les coûts de réhabilitation, inscrits avant 2005, devaient être virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués ; les montants maintenus au c/2134 étant limités aux seuls coûts non rattachables (avis n° 2004-11 du CNC).

Depuis 2007, l'office a sorti de son bilan 51 M€ de travaux d'amélioration au seul motif que leur valeur nette comptable était nulle. En dehors des démolitions ou ventes, ces sorties prématurées d'actif ont nécessité la dotation de 12,7 M€ d'amortissements dérogatoires²⁷, expliquant près de la moitié du montant inscrit au c/145 à la clôture des comptes 2013.

²⁴ Près d'un an et demi en cumulé.

²⁵ Soit 120 % des durées-pivot préconisées par le CSTB.

²⁶ Près d'1,8 M€ au cours des cinq derniers exercices clos.

²⁷ Dont 2,7 M€ sur les exercices 2009-2013 ;

A cette même date, la valeur brute inscrite en c/2134 dépassait encore les 60 M€, soit environ 14 % de celle des immeubles locatifs inscrite à l'actif de l'office. L'organisme doit en conséquence mettre en place une procédure adaptée visant à l'apurement progressif de ce compte.

Le contrôle a révélé que l'office a omis de déclarer à l'administration fiscale les honoraires et diverses commissions versés au cours des exercices 2011 et 2012 (DADS 2). L'organisme précise qu'une régularisation a été opérée en octobre 2014, afin de se prémunir du risque de l'application d'une sanction [article 1736 du code général des impôts].

5.3.1 Evolution des coûts de gestion

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux divers (nets des consommations et amortissements de la régie)	3 191	4 681	4 335	4 099	3 630
+ Cotisations Cglls	73	64	176	101	45
= Frais généraux	3 265	4 745	4 511	4 279	3 675
+ Impôts et taxes (hors TFPB) ²⁸	84		93	87	79
+ Charges de personnel	7 441	7 803	8 259	8 730	9 009
- Valorisation des personnels de régie en maintenance	- 421	- 383	- 386	- 437	- 420
- Valorisation des coûts internes de conduite d'opérations				- 79	
= Coût de gestion	10 368	12 164	12 478	12 580	12 343

Les coûts de gestion ont augmenté régulièrement jusqu'en 2012, passant de 10,4 M€ à 12,6 M€. Ils ont enregistré une contraction de 2 % sur le dernier exercice, ramenant ainsi l'augmentation globale 2009-2013 en deçà des 20 %, soit tout de même 4,6 points au-dessus de la progression du chiffre d'affaires (cf. annexe n° 1.19).

Cette variation s'explique à près de 80 % par l'augmentation des charges de personnel qui ont progressé très sensiblement sur la période (+1,6 M€), alors que l'effectif permanent est demeuré stable sur les cinq derniers exercices. Elle s'explique par :

- la part croissante des personnels sous contrat privé dans l'effectif permanent (34 % fin 2013 v/s 18 % en début de période) ;
- l'augmentation du nombre de recrutements temporaires effectuée soit pour pallier des congés de maladie ou maternité, apporter des renforts ponctuels ou, via une convention passée avec le centre de gestion de la fonction publique de la Sarthe, être mis à disposition de la trésorerie²⁹.

Malgré cette augmentation très sensible des charges de personnel, leur montant au logement géré demeure, en fin de période, proche de la valeur médiane des OPH³⁰. Rapporté à 100 logements, le ratio d'effectifs est lui-même au niveau exact de la valeur médiane des offices, avec toutefois, un ratio d'encadrement sensiblement inférieur à celui de la profession³¹.

Après une augmentation très sensible en 2010, liée à des événements exceptionnels³², les frais généraux ont été contenus depuis lors. A 309 € au logement géré, le ratio 2013 se situe à un niveau proche de la valeur médiane des OPH de province³³.

5.3.2 Structure de la dette financière

Le service de la dette, qui a légèrement fléchi au cours de la période récente, ne représentait plus que 35,9 % des loyers de l'exercice 2013, positionnant l'office au niveau du 3^{ème} décile de sa famille ; cette situation s'expliquant essentiellement par l'âge moyen du parc locatif (40 ans).

²⁸ En 2010, le solde créditeur des c/63 NR (hors TFPB) a été retraité en produits exceptionnels de gestion.

²⁹ Huit agents mis à disposition fin 2013 pour un coût annuel estimé de 181 k€.

³⁰ Soit 754 €/lgt gérés pour le ratio médian 2012 v/s 741 € pour le ratio 2013 de l'office.

³¹ Source DIS 2012.

³² Dépenses de mise aux normes sur les bâtiments administratifs, frais de communication sur les travaux ANRU.

³³ Médiane 2011 des OPH de province actualisée à 2 %.

A la clôture des comptes 2013, le capital restant dû s'élevait à 191 M€. La dette financière était indexée à :

- 87,4 % sur livret A ;
- 7,9 % sur taux fixes ;
- 4,5 % sur taux variables.

A cette date, l'office n'avait pas souscrit d'emprunts structurés ni réalisé d'opérations de couverture.

Fin 2012, l'OPH a fait réaliser par un cabinet spécialisé un audit de sa dette auprès de la CDC³⁴ en vue d'un ré-aménagement, voire d'un refinancement partiel. L'objectif étant de dégager des marges de manœuvre budgétaires à court terme, l'audit a ciblé les emprunts avec une durée résiduelle courte avec des pénalités de remboursement favorables. Courant 2013, l'organisme a pris la décision de rembourser par anticipation à la CDC 7,4 M€ d'emprunts à taux fixes onéreux ou indexés sur Livret A avec des marges élevées. Le stock d'intérêts compensateurs remboursé à la Caisse pour 430 k€ a été inclus dans le périmètre d'un nouvel emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier de France à un taux fixe de 2,59 % sur dix ans. L'allongement de six ans de la durée résiduelle des emprunts concernés, ainsi que les conditions plus favorables auxquelles le nouveau contrat a été conclu, vont offrir une marge substantielle à l'office sur la période 2014-2016³⁵, atténuée toutefois en seconde période par le coût des remboursements anticipés et l'allongement de l'emprunt.

5.3.3 Estimation des fonds propres disponibles

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

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

Le potentiel financier disponible, qui était de 5,6 M€ à la clôture de l'exercice 2013 (cf. annexe n° 1.20) a été évalué à 4,4 M€ à terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice³⁶.

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

- la prise en compte des opérations préliminaires (travaux et constructions) à hauteur des dépenses et financements enregistrés au bilan 2013, entraînant la mobilisation de 306 k€ de fonds propres complémentaires³⁷ (cf. annexe n° 1.21) ;
- le remboursement des amortissements courus non échus, identifiés fin 2013 pour 5,3 M€ ;
- la majoration du montant des subventions notifiées au niveau de la valeur inscrite au c/13 (+ 264 k€).

Rapporté au logement locatif, le potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2013 serait de 364 €, plaçant l'office légèrement au-dessus du tiers de la valeur médiane du ratio de la famille des OPH.

³⁴ 425 emprunts pour un capital restant dû de 153 M€.

³⁵ De l'ordre d'1 M€ par an.

³⁶ L'écart d'1,8 M€ par rapport au potentiel financier affiché dans le rapport d'activités 2013 est expliqué par l'intégration dans le calcul fait par l'office des fonds propres temporairement affectés aux opérations préliminaires et réserves foncières.

³⁷ Avec affectation de 15 % de fonds propres pour les renouvellements de composants et 13,5 % pour les opérations de construction.

5.4 ANALYSE FINANCIÈRE RETROSPECTIVE

5.4.1 Analyse de l'exploitation

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession				33	116
Loyers	41 182	42 311	43 092	44 457	46 000
Coût de gestion hors entretien	- 10 886	- 12 546	- 12 931	- 13 170	- 12 739
ECNR (régie incluse)	- 1 600	- 1 746	- 1 805	- 2 163	- 2 105
GE (travaux EDL inclus)	- 6 528	- 6 127	- 6 487	- 6 229	- 6 835
TFPB	- 5 132	- 5 474	- 5 637	- 5 793	- 6 085
Flux financier	429	198	159	62	65
Flux exceptionnel	- 422	- 176	- 233	554	840
Autres produits d'exploitation	2 273	2 431	3 009	2 415	2 734
Pertes créances irrécouvrables	- 347	- 358	- 416	- 367	- 107
Intérêts opérations locatives	- 6 373	- 4 827	- 5 102	- 5 478	- 5 858
Remboursements d'emprunts locatifs	- 7 806	- 9 962	- 10 563	- 10 840	- 10 591
Autofinancement net³⁸	4 791	3 723	3 085	3 481	5 435
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>11.4 %</i>	<i>8.7 %</i>	<i>7.0 %</i>	<i>7.6 %</i>	<i>11.3 %</i>

L'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, complétée, depuis 2012, des marges dégagées par l'activité d'accession sociale.

Le montant des loyers quittancés entre 2009 et 2013 a augmenté de 4,8 M€. Ce sont les hausses annuelles de loyer décidées en conseil d'administration qui expliquent cette évolution, l'augmentation nette du parc locatif ayant été très peu significative sur la période.

Les pertes locatives liées à la vacance ont dépassé une moyenne de 5 % des loyers sur la période. Les actions menées dans le cadre des opérations conventionnées avec l'ANRU, ainsi que les efforts réalisés en matière de commercialisation des logements ont sensiblement réduit l'incidence financière de la vacance locative passant, en y intégrant les charges récupérables, de - 4 M€ en 2009 à - 2,8 M€ en 2013.

L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion maîtrisés sur la période malgré le déploiement des services de proximité (cf. supra § 5.3.1) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation, qui ont toujours été supérieures aux ratios médians de la profession, avec toutefois une part importante dédiée aux travaux de remise en état des logements à la relocation ;
- une charge fiscale liée à la TFPB de l'ordre de 6 M€, soit 500 € par logement géré plaçant l'office au niveau du 7^{ème} décile de la famille des OPH de province, en cohérence avec la part du parc assujéti³⁹. A noter que les dégrèvements comptabilisés au titre des économies d'énergie et de l'adaptation des logements sont comptabilisés en produits exceptionnels (c/7717), soit plus de 2,2 M€ sur les deux derniers exercices ;
- une annuité locative stabilisée sur la période à 36 % des loyers 2013 place l'office au niveau du 3^{ème} décile de la famille des OPH de province (cf. supra § 5.3.2).

La forte réduction de la trésorerie disponible conjuguée à la baisse des taux ont fortement impacté le flux financier devenu négligeable en fin de période.

Le flux exceptionnel a enregistré une dernière fois en 2009 un produit de 197 k€ versé par la ville du Mans en couverture du déficit d'exploitation de trois programmes PSR. De plus, en 2010, le coût des démolitions réalisées sur le programme des Glonnières (2,6 M€) a été intégralement couvert par une subvention versée dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Enfin, en application d'une

³⁸ 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).

³⁹ Près de 90 %.

décision prise par Le Mans Métropole en mai 2006, acceptant de garantir et de couvrir un emprunt de 10 M€ souscrit par l'office auprès de Calyon⁴⁰, pour accélérer les travaux d'investissement sur le patrimoine locatif, l'agglomération compense, via une subvention d'exploitation, l'annuité versée par l'office en remboursement de cet emprunt. Cette prise en charge, d'une moyenne de 670 k€ annuels sur les derniers exercices, majore d'environ deux points l'autofinancement.

D'une moyenne de 9,2 %, l'autofinancement dégagé par l'office au cours des cinq derniers exercices est d'un niveau correct, assez proche du ratio médian des OPH de province.

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge brute totale	26 310	28 496	26 960	27 183	27 718
Consommations de tiers	- 16 305	- 16 584	- 17 235	- 17 611	- 18 232
Frais de personnel	- 7 275	- 7 606	- 7 979	- 8 383	- 8 620
Excédent brut d'exploitation	2 730	4 306	1 747	1 189	866
Solde provisions d'exploitation	- 974	416	427	2 613	- 920
Résultat d'exploitation	1 790	4 722	2 174	3 802	- 54
Résultat net sur op° faites en commun	- 48	167	189		146
Résultat financier	429	198	159	62	65
Résultat exceptionnel	- 35	- 668	- 953	- 96	1 395
Résultat de l'exercice	2 136	4 419	1 569	3 767	1 552

L'OPH Le Mans Habitat a dégagé un excédent brut d'exploitation, de l'ordre de 2,2 M€ annuels au cours des cinq derniers exercices, représentant 4,8 % du chiffre d'affaires annuel. Ce solde a été réduit en moyenne de 500 k€ par la dotation annuelle aux amortissements dérogatoires liée à la sortie d'actif des travaux d'amélioration totalement amortis (cf. supra § 5.3). A noter que la charge calculée nécessaire à l'ajustement du ratio AT/AF a atteint sur le dernier exercice 30 % de la dotation totale aux amortissements des immeubles locatifs comptabilisés sur l'exercice 2013.

L'incidence de la politique de provisionnement a favorablement impacté l'exercice 2012 du fait du ré-ajustement de la provision pour gros entretien au plan pluriannuel de travaux⁴¹. Le résultat d'exploitation 2013 est faiblement déficitaire, celui de l'exercice est redressé grâce aux plus-values enregistrées sur les 73 ventes comptabilisées au cours de l'exercice.

D'une moyenne de 2,7 M€ sur la période, le résultat comptable représente environ 6 % du chiffre d'affaires annuel.

⁴⁰ Emprunt indexé Euribor, dernière échéance en juin 2025.

⁴¹ Reprise exceptionnelle de 1 945 k€ sans dotation annuelle.

5.4.2 Analyse de la structure financière

(En k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Dotations et réserves	55 459	58 394	58 991	60 862	63 749
Report à nouveau	1 374	576	4 398	4 095	4 994
Résultat de l'exercice	2 136	4 419	1 569	3 786	1 589
Situation nette	58 969	63 389	64 957	68 743	70 334
Subventions d'investissement (nettes)	66 331	66 628	73 606	75 520	70 888
Amortissements dérogatoires	7 730	13 066	17 791	22 245	27 586
Capitaux propres	133 030	143 082	156 354	166 508	168 807
Provisions pour risques et charges				11	2
Provisions pour gros entretien	7 259	6 600	5 826	2 625	2 597
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	161 946	166 394	170 817	179 208	181 166
Dettes financières	175 608	170 587	170 809	189 744	194 932
Actif immobilisé brut	- 443 118	- 459 229	- 475 468	- 512 333	- 536 099
Fonds de Roulement Net Global⁴²	34 724	27 434	28 338	25 762	11 404
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2012					10 187
Stocks accession		260	675	1 013	143
Approvisionnements	78	80	76	88	70
Autres actifs d'exploitation	7 014	6 663	6 489	7 556	9 962
Subventions d'investissement à recevoir	16 841	19 086	22 071	21 670	12 834
Provisions d'actif circulant	- 3 574	- 3 362	- 3 237	- 3 004	- 3 385
Dettes d'exploitation	- 3 951	- 4 397	- 5 474	- 8 070	- 7 114
Créances diverses	645	531	1 414	746	1 351
Dettes diverses	- 5 437	- 3 234	- 3 474	- 4 143	- 3 755
Besoin en FR	11 616	15 627	18 541	15 855	10 106
Trésorerie nette	23 108	11 806	9 797	9 907	1 298
Concours bancaires					5 000
Trésorerie	23 108	11 806	9 797	9 907	6 298

La situation nette de l'office s'est améliorée de 13,5 M€ entre janvier 2009 et décembre 2013 par l'enregistrement des bénéfices annuels cumulés.

Majorés des subventions d'investissement⁴³ et des amortissements dérogatoires inscrits au c/145, les capitaux propres de l'organisme, qui approchaient les 169 M€ à la clôture de l'exercice 2013, ont été augmentés de près de 46 M€ depuis 2008.

Les sorties d'actif enregistrées sur la période, en lien avec des cessions immobilières, des démolitions, des composants réformés ou l'apurement du compte de réhabilitations (cf. commentaire supra § 5.3) ont impacté le niveau des subventions d'investissement inscrites au c/13, notamment sur 2013, avec une diminution de l'actif brut immobilisé de près de 15 M€⁴⁴. Cette incidence sur les capitaux propres est corrigée par l'augmentation des amortissements dérogatoires pour un cumul de dotations de 21,8 M€, rendus nécessaires au cours des cinq derniers exercices, pour garantir le strict équilibre du ratio ATC/AFC. Les capitaux propres de l'office ont été majorés de 45,7 M€ depuis janvier 2009 pour approcher les 169 € à la clôture de l'exercice 2013.

La provision pour gros entretien, adossée à un plan pluriannuel de travaux de trois ans, a été réduite de 2 M€ à la clôture 2012, afin d'être réajustée aux besoins du plan 2013-2015, en net retrait par rapport aux prévisions du plan précédent.

Le fonds de roulement moyen de l'office, de l'ordre de 25,5 M€, permet d'assurer la couverture de 3,6 mois de dépenses. Il a enregistré une forte inflexion sur le dernier exercice clos. Porté à

⁴² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁴³ Nettes des reprises enregistrées en c/139.

⁴⁴ Dont 7,7 M€ liés aux travaux d'amélioration amortis, 3,7 M€ de cessions immobilières et 2,2 M€ de composants réformés.

terminaison des opérations engagées au 31 décembre 2013 (cf. supra § 5.3.3), le fonds de roulement aurait été réduit à 10,2 M€, n'assurant plus que la couverture d'1,2 mois de dépenses, plaçant l'office au niveau du 1^{er} décile de sa famille (cf. annexe n° 1.20).

(En k€)	2010	2011	2012	2013
FRNG début d'exercice	34 724	27 434	28 337	25 762
+ Autofinancement net de l'exercice	3 723	3 085	3 481	5 435
- Dépenses d'investissement de l'exercice	- 23 837	- 25 303	- 41 832	- 39 547
+ Financement des dépenses d'investissement ⁴⁵ de l'exercice	12 498	22 289	35 423	22 695
- Remboursements anticipés de l'exercice				- 6 747
+ Cessions d'actifs	217	733	110	4 416
- Autres variations de bas de bilan	109	100	242	- 610
= FRNG fin d'exercice	27 434	28 337	25 762	11 404

L'importance du fléchissement du fonds de roulement en fin de période s'explique par la politique de financement des investissements locatifs sur ce dernier exercice, cumulé à des remboursements anticipés d'emprunts liés au réaménagement d'une partie de la dette CDC ; ceci entraînant un déficit de couverture de 23,6 M€, partiellement compensé par l'autofinancement de l'année (5,4 M€) et le prix de cession des logements vendus (4,4 M€).

(En k€)	Cumul
FRNG fin 2009	34 724
Dépenses d'investissement 2009-2013	- 130 519
Financement des dépenses d'investissement 2009-2013	92 905
Remboursements anticipés 2009-2013	- 6 747
Solde de trésorerie des investissements	- 44 362
Cumul des autofinancements nets 2009-2013	15 724
Autofinancement net disponible après investissements	- 28 638
Cessions d'actifs 2009-2013	5 476
Autres variations de bilan 2009-2013	- 158
FRNG fin 2013	11 404

La contraction du fonds de roulement a été de 23,3 M€ sur la période 2009-2013. Le cumul des autofinancements annuels majoré des cessions d'actifs ne couvre qu'environ la moitié du solde déficitaire de trésorerie des investissements.

Les actifs d'exploitation enregistrés en actif circulant sont, pour l'essentiel, composés des créances locatives et des subventions restant à recevoir dont le montant était de l'ordre de 20 M€ à la clôture des quatre premiers exercices, réduit à 12,8 M€ fin 2013.

L'importance du volant de subventions notifiées restant à encaisser, liées pour l'essentiel au programme de rénovation urbaine, explique le niveau du besoin en fonds de roulement, qui a été sur la période contrôlée d'une moyenne de 14,3 M€, impactant directement le niveau de trésorerie de l'office. La trésorerie nette ne couvrant plus que six jours de dépenses fin 2013, l'office l'a complétée par la mobilisation d'une ligne de trésorerie de 5 M€. Le niveau particulièrement tendu, atteint en décembre 2013, s'explique, en partie, par l'enregistrement prématuré d'une échéance d'emprunts de 2,4 M€ comptabilisée à tort sur ce dernier mois par le comptable. Corrigée de cette erreur, la trésorerie aurait permis d'assurer la couverture de 15 jours de dépenses.

5.5 PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE 2014-2018

Les services financiers de l'office ont réalisé à l'automne 2014 un exercice d'actualisation de prospective financière sur la période 2013-2023, intégrant notamment la prise en compte du recensement des besoins de travaux sur le patrimoine locatif de l'organisme (cf. supra § 4.4.1). Les résultats de cette simulation devraient être présentés et arbitrés par le conseil d'administration de l'organisme avant la fin de ce même exercice.

⁴⁵ Variation des capitaux propres + subventions notifiées + emprunts encaissés.

(En k€)	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers quittancés	46 984	48 272	50 067	51 679	53 031
Marges sur autres activités	948	900	898	897	896
Coût de gestion hors entretien	- 14 056	- 15 063	- 15 396	- 14 560	- 14 908
ECNR et GE	- 9 980	- 11 207	- 10 977	- 10 701	- 10 397
TFPB	- 6 110	- 6 298	- 6 569	- 6 781	- 7 010
Flux financier	83	86	90	100	110
Autres produits d'exploitation	1 213	2 000	350		
Pertes créances irrécouvrables	- 564	- 642	- 666	- 687	- 705
Annuité opérations locatives	- 16 079	- 15 632	- 14 683	- 15 465	- 16 462
Autofinancement net⁴⁶	2 440	2 413	3 114	4 481	4 556
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>5,2 %</i>	<i>5,8 %</i>	<i>6,2 %</i>	<i>8,7 %</i>	<i>8,6 %</i>

La prévisionnelle financière est actualisée sur des hypothèses macro-économiques prudentes, en cohérence avec celles préconisées par la Cgls (cf. annexe n° 1.22). Elle est calée sur les comptes 2013, et table, au-delà des opérations engagées ou en projet, sur :

- une production nouvelle de logements familiaux limitée à 30 logements par an sur les exercices 2016 et 2017, puis portée par paliers à 100 logements annuels à l'horizon 2020, avec une affectation moyenne de fonds propres de 16,3 % du coût des opérations ;
- une réduction des dépenses de travaux de remise en état des logements à la relocation sur les années 2016-2018 ;
- un effort de maintenance supporté par l'exploitation accrue avec des dépenses prévisionnelles de gros entretien portées à 1,7 M€, à compter de 2015, permettant de réaliser, sur la période 2014-2018, 85 % des besoins de travaux recensés par les équipes de terrain ;
- des travaux d'amélioration sur le parc existant⁴⁷ de l'ordre de 7 M€, financés à 20 % sur fonds propres, restant néanmoins très en deçà de l'évaluation des besoins d'intervention réalisée à l'automne 2014⁴⁸ ;
- un maintien des coûts de gestion au niveau actuel ;
- des pertes sur logements vacants en retrait régulier jusqu'en 2020, en cohérence avec l'objectif ambitieux de réduction de la vacance commerciale de deux points.

Sous ces conditions, l'organisme dégagerait un autofinancement annuel moyen d'environ 7 % des loyers quittancés, soit environ trois points en deçà de la valeur médiane des organismes de province. Le potentiel financier, fortement impacté par le réajustement nécessaire de la provision pour gros entretien et les fonds propres affectés aux opérations nouvelles identifiées, fléchit de manière très sensible sur les deux premiers exercices, pour atteindre moins d'un million d'euros, fin 2015. L'amélioration du niveau d'autofinancement et les plus-values escomptées sur la vente HLM permettent son redressement progressif par la suite, pour retrouver, fin 2018, le niveau constaté à la clôture de l'exercice 2013.

La pertinence de ce scénario est, du point de vue de l'équipe de contrôle, susceptible d'être remise en cause, principalement sur deux points : l'objectif de réduction de la vacance, pour vertueux qu'il soit, paraît extrêmement difficile à atteindre, l'office ayant mis en œuvre de nombreuses mesures dans le domaine commercial depuis plusieurs années ; le niveau atteint risque d'être difficilement compressible dans le contexte local. Enfin, l'objectif d'augmentation progressive de la production neuve jusqu'à 100 logements par an n'apparaît pas justifié au regard du marché immobilier actuel (cf. 4.2).

⁴⁶ 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).

⁴⁷ Y compris le renouvellement des composants.

⁴⁸ Taux de réalisation prévisionnel de 70 % sur la période 2015-2018.

5.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La situation financière de l'office apparaît correcte. Sa rentabilité d'exploitation est convenable, sans offrir toutefois de marge de manœuvre supplémentaire, autre qu'une hypothétique baisse de la vacance commerciale.

L'effort d'investissement opéré au cours des dernières années a impacté la structure financière de l'office, réduisant de manière très importante le niveau des fonds propres disponibles.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

Le contrôle couvre la période 2012 à 2014 pour les cotisations principales, et 2012 et 2013 pour les cotisations additionnelles.

6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la Cglls et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses services.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Le contrôle de l'assiette de calcul de ces cotisations, tout comme celui des différentes réductions, n'appellent pas d'observation particulière sur les trois années contrôlées (cf. annexe n° 1.23). Le contrôle du calcul de l'autofinancement locatif sur les exercices 2010 et 2011 confirme le non-assujettissement de l'office à la part variable des cotisations additionnelles 2012 et 2013.

7. CONCLUSION

Depuis le précédent contrôle finalisé en décembre 2008, l'office a notamment mené à bien un projet de rénovation urbaine, son changement de statut et le déménagement de son siège social.

Des résultats positifs ont été obtenus par ailleurs. C'est le cas, tout particulièrement, en ce qui concerne la lutte contre la vacance commerciale, la mise en conformité du processus d'attribution des logements, le renforcement de la qualité du service de proximité et l'engagement des opérations d'investissement.

Toutefois, les orientations patrimoniales ont vocation à être réexaminées, le patrimoine de l'office présentant notamment de forts enjeux de rénovation énergétique. Les possibilités de développement d'une offre nouvelle nécessitent, par ailleurs, d'être appréciées avec une grande prudence, le marché de l'agglomération mancelle offrant de multiples signes de détente.

De plus, l'organisation de l'office mérite tout à la fois d'être sécurisée, stabilisée et doit se préparer au passage en comptabilité commerciale décidé par la gouvernance.

Enfin, la lutte contre la vacance nécessite d'être poursuivie et demeure un enjeu majeur.

La stratégie de l'office mérite donc, à ce stade, d'être redéfinie.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-030 OPH LE MANS HABITAT – 72

8. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Gestion locative et patrimoine
- 1.4 Composition du conseil d'administration
- 1.5 Délibération du conseil d'administration du 23 mars 2011 fixant les modalités de défraiement des administrateurs

- 1.8 Principaux changements aux postes d'encadrement
- 1.9 Organigramme-type d'une agence de proximité
- 1.10 Comparatif des délais d'attribution sur réservoir Le Mans Métropole sur 2013 et 2014

- 1.12 Accessibilité économique du parc
- 1.13 Dépassements de loyers conventionnels
- 1.13 bis Extrait de la séance du CA du 19/12/2014 concernant la modification du loyer plafond conventionné et conséquences sur le loyer appliqué - Programme « Citronniers »
- 1.14 Convention OPH/DGFIP 72 du 28 octobre 2014 révisant la procédure de recouvrement des impayés locatifs
- 1.15 Evolution des impayés locatifs 2009-2013
- 1.16 Evolution des impayés sur locataires présents 2011-2014
- 1.16 bis Séance du CA du 26/09/2014 – Dossiers d'actualité de rentrée
- 1.17 Extrait du décret n° 2012-1246
- 1.18 Extrait de la nomenclature M31
- 1.19 Evolution des coûts de fonctionnement 2009-2013
- 1.20 Fiche de calcul des fonds propres disponibles fin 2013
- 1.21 Retraitement des opérations préliminaires sur le calcul du potentiel financier disponible à la clôture des opérations engagées au 31/12/2013
- 1.22 Hypothèses fondant la prévisionnelle financière 2014-2018
- 1.23 Tableau de contrôle des cotisations CGLLS 2011-2013
- 1.24 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-030
OPH LE MANS HABITAT – 72**

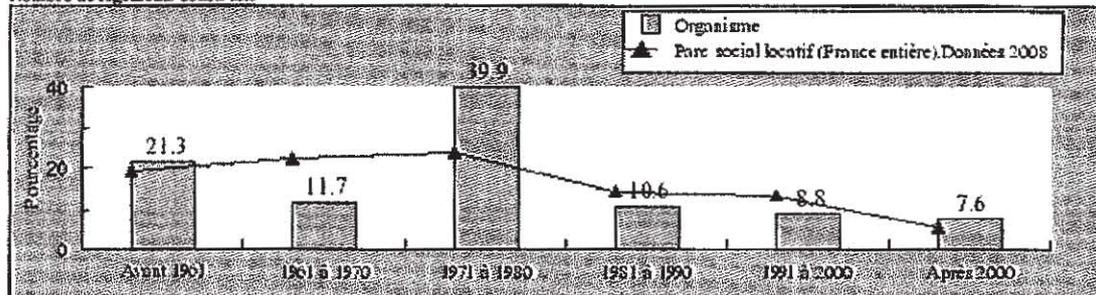
1. ANNEXES AU RAPPORT

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale							
Occupation du parc au 31/12/2013 (part des ménages en %)							
	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	26	37.8	7.9	54.8	nc	18.4	9.7
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.2	47.8	4.4	52.5	15.3	19.6	9
Contingent de réservation (logements familiaux gérés)							
	% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités		% de logements réservés par le 1% Logement			
	17.20	5.41		2.55			
Vacance et mobilité (en %)							
		moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011	
taux de rotation externe		-	-	10.2	12.1	11.5	
taux de vacance global		4.4	4.2	4.28	4.65	5.19	
taux de vacance >3 mois hors vacance technique		nc	nc	1.75	1.56	2.57	
Loyers							
		moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012	
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)		-	-	0.9	2	1.4	
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)		-	-	nc	nc	1.9	
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)		3.2	2.95	2.95	nc	nc	
Impayés							
			médiane nationale	2013	2012	2011	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges			13.42	8.6	8.4	9.2	
Evolution des impayés (%)			0.85	1.1	0.3	0.5	

Patrimoine								
Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)								
nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc	
12160	274	92.12	99.74	zone II	34.02	53.36	40 ans	

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
04/06/2010	6 ans	77	1	nc	67	1	63	3
Maintenance du parc								
				médiane nationale	2013	2012		
Coût de maintenance au logement (€/logement)				530	735	686		

Le Mans Habitat

Liste des membres du conseil d'administration à la date du contrôle

	Nom et prénom du représentant ou de la personne physique	Profession et mandat électif	Fonction exercée au sein			
			du CA	Bureau	Commission	
					appel d'offres	attribution logements
	BOULARD Jean-Claude	Maire	Président	Président		x
	KARAMANLI Marietta	Députée de la Sarthe	Vice-présidente	x		Présidente
	PAIN Florence	Directrice d'école - Conseillère Municipale	Membre			
	COUNIL Christophe	Professeur - Maire Adjoint	"	x		
	KAZIEWICZ Renée	Retraîtée - Vice-Présidente Le Mans Métropole	"			
	CALIPPE Yves	Maire Adjoint	"	x		
	N'KALOULOU Christiane	Psychologue clinicienne - Maire Adjointe	"			
	MATHIS Annick	Retraîtée - Conseillère Municipale	"	x		x
	POTELOIN Gisèle	Sans	"	x	x	x
	JUSFORGUÉS Jacques	Retraité - Président Directeur Général SEM	"			
	SIMON Jean	Secrétaire Général CAPEB	"			
	VARIOT Olivier	Directeur Territorial CDC	"			
	GRAFFE Pierre	Directeur Général Adjoint Conseil Général Sarthe	"			
	SAUSSAYE Laurent	Directeur Foyer Jeunes Travailleurs Le Relais	"			
représentant locaux	HEBERT Joëlle	Retraîtée - Présidente CNL Ronceray-Gionnières	"	x	x	
représentant locaux	AUTHIER Gérard	Retraité	"			
représentant locaux	HAMEL Christian	Retraité - Président Union Départementale CLCV	"			
représentant locaux	BERSON Jean-Victor	Retraité - Président CNL Bruyères	"			x
	BESNARD Didier	Retraité	"			
	BRIQUET Carole	-	"			
	FAILLEAU Maïta	Sans	"			x
	AUBIER Guy	Retraité - Représentant Union Départementale CFDT Sarthe	"			
	PIRON Dominique	Employé d'Etat - Secrétaire Union Départementale CGT Sarthe	"			



Conseil d'administration

Séance du : 23 mars 2011 à 9 heures

Président de Séance : Monsieur Jean Claude BOULARD

CA 2011/015

INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS

Le Président donne lecture du rapport suivant :

PREFECTURE SARINE
RECU LE 29/03/2011

Mes Chers Collègues,

Dans la continuité de la création des Offices Publics de l'Habitat, un arrêté devait préciser les conditions d'application des règles en matière d'indemnisation des administrateurs et fixer, en particulier, le montant maximum des indemnités susceptibles d'être allouées à ceux-ci.

En l'absence de l'arrêté prévu par l'article R.421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le régime applicable est celui de la Fonction Publique Territoriale, lui-même basé sur celui de la Fonction Publique d'Etat.

Le remboursement de l'indemnité journalière forfaitaire de déplacement est basé sur le décret n°2006-781 du 3 juillet 2006 et de son arrêté d'application. Le montant de l'indemnité suivra celui fixé par les textes en référence (75,25 € à ce jour).

En cas de publication de l'arrêté ou de modification de ce montant maximum, il sera effectué une mise à jour de cette indemnité conformément aux textes.

Les versements seront basés sur les feuilles d'émargement dans la mesure où les administrateurs présents ne bénéficient d'aucune indemnité de fonction liée à un autre mandat.

En conséquence, le Conseil d'Administration autorise le paiement de l'indemnité de déplacement selon le régime sus-mentionné, étant précisé que le paiement interviendra trimestriellement.

Pour extrait certifié conforme
Au Mans, le 23 mars 2011,

Fabienne DELCAMBRE

Directeur Général

Adopté

Le Mans Habitat**Principaux changements aux postes d'encadrement**Direction de la Maintenance et service Développement

En 2009, la direction maîtrise d'ouvrage comprenait un service développement et un service maintenance. Au départ en retraite de son directeur, en 2010, elle est scindée en une direction du développement et une direction de la maintenance et de la relation clientèle. En 2012, la direction du développement est remplacée par un service développement, rattaché directement à la direction générale. Parallèlement, un poste de chargé de mission développement, rattaché aussi à la direction générale, est créé.

- Le poste de responsable du service développement est resté vacant jusqu'en début d'année 2014 ; il est maintenant occupé par un collaborateur qui était auparavant responsable de l'agence Sud/Vauguyon.
- Le directeur de la maintenance et de la relation clientèle, recruté en 2011 après la démission de son prédécesseur, est mis à pied à titre conservatoire dans le cadre d'une procédure de licenciement.

Direction de la Gestion Locative

Le directeur de la gestion locative et de l'action commerciale, depuis 2012, était précédemment responsable du service marchés et achats, à la direction administrative et juridique. Le responsable de l'agence de location, arrivé en 2012, succède à un collaborateur devenu chargé de mission renouvellement urbain.

- Ces deux collaborateurs sont en arrêt maladie, à la date de la clôture du contrôle.

Direction Financière et de la logistique

La direction financière comprend un service financier, un service gestion des systèmes informatiques et la logistique.

- Le poste de responsable du service financier, vacant après les démissions des titulaires successifs en 2012 et 2014, est de nouveau pourvu en fin d'année.

Direction Administrative et Juridique

La direction administrative et juridique comprend un service juridique et foncier, tenu par la directrice, et un service marchés et achats. Le poste de responsable du service marchés et achats est tenu, depuis 2012, par un collaborateur qui était auparavant chargé de la direction de la SEM Mancelière Logement qui était assurée par Le Mans Habitat. Son prédécesseur est actuellement directeur de la gestion locative.

Agences de proximité

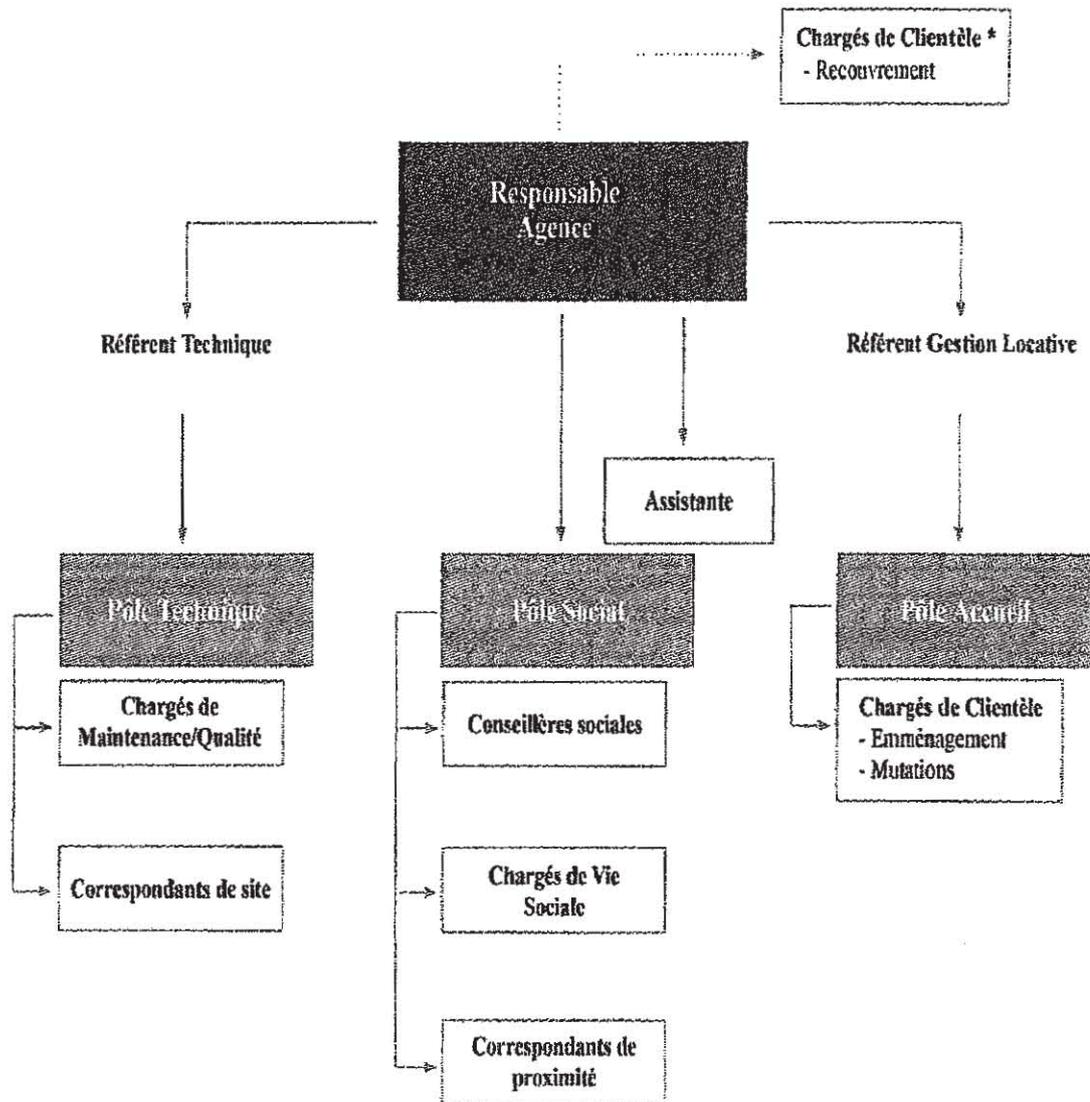
Les trois agences de proximité sont rattachées à la direction générale. Le responsable de l'agence Sud/Vauguyon a été recruté en 2014, son prédécesseur est actuellement responsable du service développement. Le responsable de l'agence Bords de l'Huisne, qui est à ce poste depuis le licenciement du précédent responsable, en 2011, était auparavant responsable de l'agence du centre ville.

Les chargés de mission

Trois chargés de mission lui sont aussi rattachés à la direction générale. Le titulaire du poste de chargé de mission développement était responsable de l'agence location jusqu'en 2011 puis chargé de mission renouvellement urbain. Le chargé de mission qualité/proximité a été recruté en 2014 ; auparavant existait un poste de chargé de mission contrôle de gestion, dont le titulaire a démissionné en 2013.

- Le poste de chargé de mission ressources humaines est actuellement vacant ; les deux précédents titulaires ont, démissionné en 2012, pour le premier, et été licencié en 2014, pour inaptitude à tout poste, pour le second.

Organigramme type d'une agence de proximité



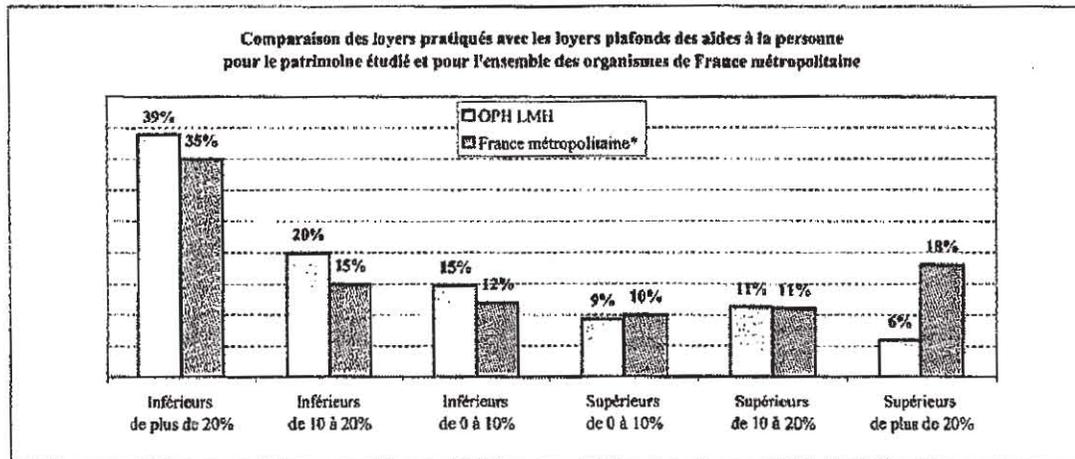
* dépendent hiérarchiquement du Responsable du service Contentieux

appartements attribués à demandeurs externes non HLM								
	2009	2010	2011	2012	2013		2014	
					ensemble parc	réservataires LMM	ensemble parc	réservataires LMM
<i>nombre situations</i>	1 031	1 033	1 058	1 095	959	38	454	20
<i>délai moyen (en mois)</i>	4,13	4,07	3,33	4,94	4,88	4,91	5,33	6,24
<i>délai moyen en excluant les 10 % extrêmes</i>	2,65	2,42	2,04	3,12	3,42	3,61	4,39	4,13
<i>délai médian</i>	1,77	1,28	1,05	1,97	2,43	2,89	2,30	2,92
<i>part attributions < 1 mois</i>	37,2%	45,0%	49,2%	36,3%	33,9%	26,3%	33,0%	10%
<i>part attributions > 18 mois</i>	4,0%	3,9%	2,6%	5,1%	4,5%	5,3%	7,3%	5%

Comp. loyers avec plafonds APL

loyer mensuel pratiq� en à	moyenne 322	médiane 319	logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre 3 081	% 26%	Référence métropole*	39%			
loyer maximum Apl en à	363	349	distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%	total
�cart loyer pratiq� / loyer maxi Apl en %	-11%	-15%	OPH LMH	39%	20%	15%	9%	11%	6%	100%
			France métropolitaine*	35%	15%	12%	10%	11%	18%	101%

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



Le Mans Habitat

Dépassement de loyers conventionnels

groupe	cellule	type	financement	surf hab	surf appliquée	loyer principal	taux	taux max	taux max -taux	pourcentage	loyer max (€)	dépassement mensuel (€)
54	1	T1	PLA Neuf	44	69	268,18	46,64	45,71	-0,93	2,02%	262,86	5,32
54	2	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39
54	3	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39
54	4	T1	PLA Neuf	44	69	268,18	46,64	45,71	-0,93	2,02%	262,86	5,32
54	5	T1	PLA Neuf	44	69	268,18	46,64	45,71	-0,93	2,02%	262,86	5,32
54	6	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39
54	7	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39
54	8	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39
54	9	T1	PLA Neuf	44	69	268,18	46,64	45,71	-0,93	2,02%	262,86	5,32
54	10	T1	PLA Neuf	44	70	272,06	46,64	45,71	-0,92	2,02%	266,67	5,39



ORIGINAL 07/10/14

CA 2014/067

Séance du : 19 décembre 2014 à 14 h 00

Président de séance : Monsieur Jean-Claude BOULARD



CITRONNIERS - 10 LOGEMENTS - MODIFICATION DU LOYER PLAFOND CONVENTIONNE ET CONSEQUENCES SUR LE LOYER APPLIQUE

Le président donne lecture du rapport suivant :

Mes chers collègues,

Lors du contrôle des loyers plafonds de l'ensemble des logements conventionnés de l'office, la MILOS a détecté une discordance entre le loyer plafond appliqué à l'ensemble immobilier CITRONNIERS et la réglementation en cours.

Après vérification, l'écart provient d'une erreur commise par l'Office dans le calcul du loyer plafond à appliquer à l'opération, et ce lors de la reprise en mars 2002 par l'Office des 10 logements PRI CITRONNIERS gérés auparavant par le CCAS.

Bien que ce loyer plafond ait été validé par les services de l'Etat lors de la reprise de gestion, il convient néanmoins de prendre acte de cette observation.

Ainsi en mars 2002, le loyer plafond aurait dû s'établir à 34.23 € et non 36.81 €. Les revalorisations annuelles des années suivantes doivent être appliquées à cette base.

Compte tenu de cette correction, il apparaît que le loyer appliqué lors de l'augmentation de loyer pour travaux (menuiseries extérieures) réalisée à compter du 1^{er} juillet 2013 (46.22 €), est supérieur au loyer plafond en vigueur à cette date (45.17 €).

La différence entre le loyer appliqué aux locataires et celui issu du plafonnement du 1^{er} juillet 2013 au 31 décembre 2014 est la suivante :

2013

N° Logt	SC	prix plafond appliqué	prix plafond corrigé	prix pratiqué 01/07/2013 appliqué	prix pratiqué 01/07/2013 plafonné	loyer mensuel plafonné	écart mensuel / loyer appliqué	Ecart total 2013 à rembourser
1	69	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	259,72 €	6,04 €	36,24 €
2	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
3	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
4	69	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	259,72 €	6,04 €	36,24 €
5	69	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	259,72 €	6,04 €	36,24 €
6	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
7	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
8	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
9	69	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	259,72 €	6,04 €	36,24 €
10	70	46,91 €	45,17 €	46,22 €	45,17 €	263,49 €	6,12 €	36,72 €
								366,28 €

2014

N° Logt	SC	prix plafond appliqué	prix plafond corrigé	prix pratiqué 01/01/2014 appliqué	prix pratiqué 01/01/2014 4 plafonné	loyer mensuel plafonné	écart mensuel / loyer appliqué	Ecart total 2014 à rembourser
1	69	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	262,83 €	5,35 €	64,20 €
2	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
3	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
4	69	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	262,83 €	5,35 €	64,20 €
5	69	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	262,83 €	5,35 €	64,20 €
6	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
7	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
8	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
9	69	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	262,83 €	5,35 €	64,20 €
10	70	47,47 €	45,71 €	46,64 €	45,71 €	266,64 €	5,42 €	65,04 €
								647,04 €

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'Administration autorise pour 2013 et 2014, le remboursement des sommes précitées aux 10 locataires concernés.

Pour extrait certifié conforme
Au Mans, le 19 décembre 2014

Fabienne DELCAMBRE

Adopté

Directeur Général



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE L'OPH LE MANS HABITAT

CONVENTION

Il est unanimement constaté qu'en matière de recouvrement, une intervention très proche de la naissance de l'impayé favorise un remboursement simplifié et rapide de la dette par le débiteur.

L'objectif est d'éviter aux locataires de Le Mans Habitat d'aggraver de façon trop importante le montant de leur dette locative, obérant davantage leur situation financière.

Dans le cadre de la lutte contre les impayés et face à une situation sociale et économique actuelle complexe, il est devenu nécessaire d'améliorer la réactivité de nos procédures dans la mise en œuvre des mesures de recouvrement forcé.

Il est donc décidé par les parties de raccourcir les délais actuellement mis en place, tout en respectant la période d'intervention des conseillères sociales.

Ainsi, la présente convention vise à acter la modification apportée à la chaîne du recouvrement à compter de l'échéance d'Octobre 2014.

A compter de cette date, la lettre de relance à l'entête de la Direction Générale des Finances Publiques sera notifiée aux locataires, non plus deux mois, mais un mois après l'appel des loyers.

En pratique, l'échéance du mois de septembre 2014 quittancée le 21 septembre 2014 et payable au plus tard le 4 octobre, sera notifiée aux locataires indélicats dans une lettre de relance du 21 ou 22 octobre 2014.

Cette refonte de la chaîne du recouvrement implique également de réduire le nombre de lettres de relance amiables envoyées à l'initiative de Le Mans Habitat aux locataires primo-débiteurs. Ne seront désormais envoyées à ces locataires que les lettres de relance du 12 et du 18 du mois suivant l'envoi de l'avis d'échéance, celle du 10 du mois suivant sera supprimée.

A Le Mans, le 21/10/2014

A Le Mans, le 28/10/2014

Fabienne DELCAMBRE

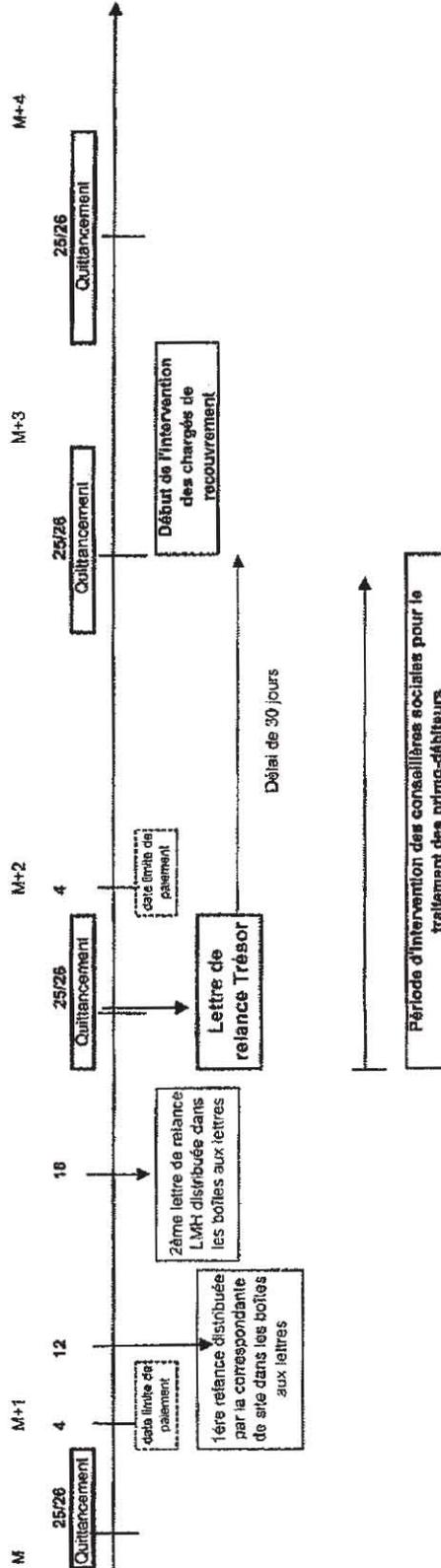
Directeur Général
Le Mans Habitat

Marie-Cécile BOBIE

Inspecteur Divisionnaire
des Finances Publiques Hors-Classe

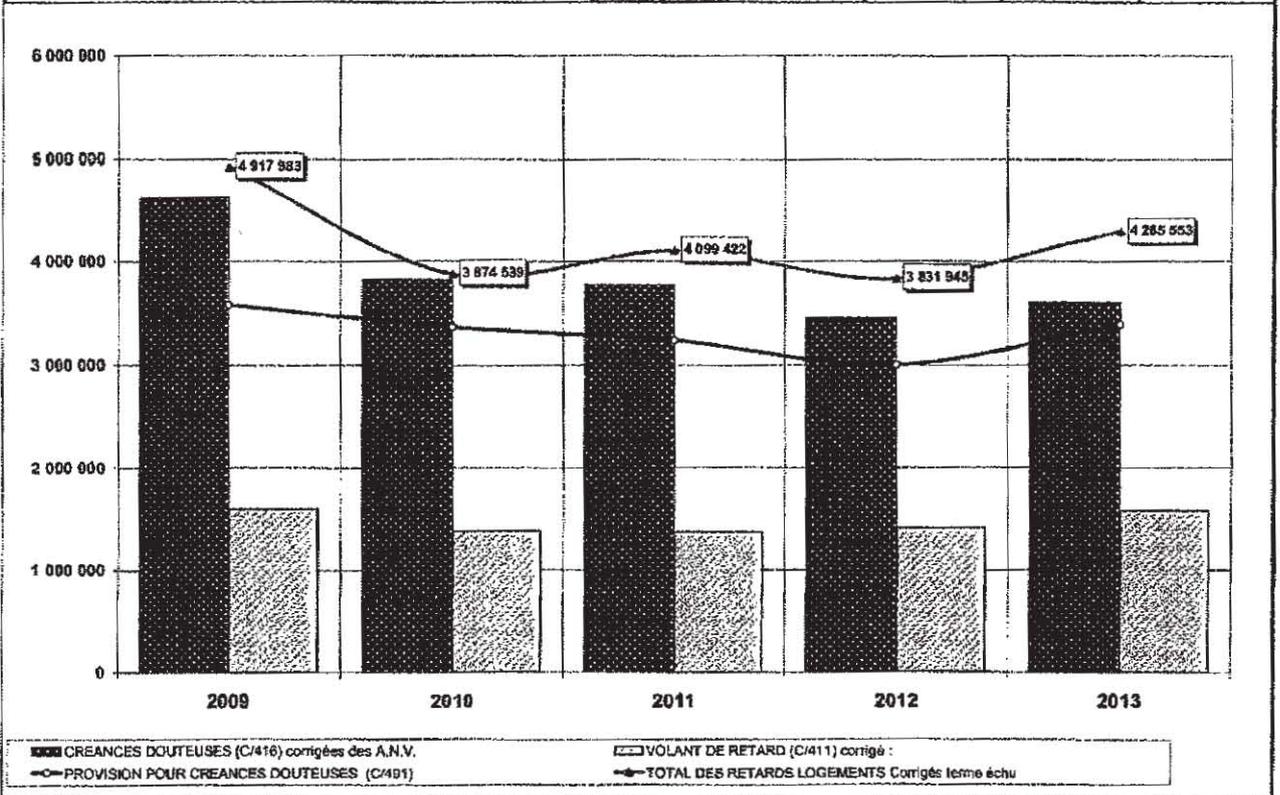
Procédure actualisée au 22/10/2014

PROCÉDURE DE PRE-RECOURS - PRIMO DÉBITEURS



EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

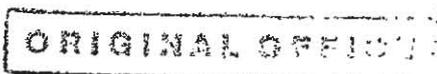
Le Mans Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	53 718 783	54 084 051	54 471 832	56 807 334	58 803 310
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	4 116 639	3 361 574	3 236 809	3 003 546	3 385 439
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654) et effacement (C/6713)	511 247	463 054	582 916	512 640	218 390
Dédire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	5 343	8 378	30 369	68 027	5 145
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	4 621 542	3 816 248	3 769 357	3 450 169	3 598 683
En jours de quittancement	31,4 jours	25,8 jours	25,3 jours	22,2 jours	22,3 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	8,68%	7,06%	6,92%	6,07%	6,12%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	450 669	250 377	438 151	279 377	600 282
REPRISE SUR LA PCD	511 159	463 504	582 916	512 640	218 390
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	3 574 700	3 361 574	3 236 809	3 003 546	3 385 439
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/411)	1 601 132	1 381 731	1 369 047	1 407 138	1 584 199
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 601 132	1 381 731	1 369 047	1 407 138	1 584 199
En jours de quittancement	10,9 jours	9,3 jours	9,2 jours	9,0 jours	9,8 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	2,98%	2,55%	2,51%	2,48%	2,69%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	6 222 674	5 197 880	5 138 404	4 857 297	5 182 883
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :	1 364 691	1 323 441	1 038 982	1 025 351	897 330
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)					
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	4 917 883	3 874 539	4 099 422	3 831 945	4 285 553
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	34,2 jours	26,8 jours	28,0 jours	25,1 jours	27,0 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	9,38%	7,34%	7,67%	6,87%	7,40%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		-537 541	679 558	265 071	900 220



Evolution des impayés sur locataires présents 2011 -2014

		janv-11	déc-11	déc-12	déc-13	variation début 2011 fin 2013
total LMH	montant	2 217 600	1 984 214	1 790 466	2 026 134	-9%
	nb dossiers	2 424	2 072	2 370	2 589	22%
BdH	montant	868 485	767 977	616 643	782 167	-19%
	nb dossiers	759	727	748	877	16%
Sud Vauguyon	montant	709 848	715 684	623 041	690 828	-3%
	nb dossiers	788	760	893	969	26%
Centre	montant	541 267	500 553	548 579	553 039	2%
	nb dossiers	594	585	728	743	25%

		janv-14	févr-14	mars-14	avr-14	mai-14	juin-14	juil-14	août-14	variation année 2014
total LMH	montant	2 084 443	2 171 766	2 207 925	2 347 443	2 350 968	2 339 142	2 465 005	2 388 024	15%
	nb dossiers	2 573	2 623	2 612	2 769	2 674	2 754	2 850	2 738	6%
BdH	montant	750 231	811 186	837 037	898 955	913 955	897 047	985 115	956 598	28%
	nb dossiers	816	861	902	974	987	954	1 017	987	21%
Sud Vauguyon	montant	720 542	731 358	722 363	774 280	771 873	781 507	787 566	763 505	6%
	nb dossiers	982	1 000	960	1 006	986	1 013	1 031	964	-2%
Centre	montant	613 670	629 222	648 525	674 208	665 140	660 588	692 624	667 920	9%
	nb dossiers	776	762	750	789	731	787	802	787	1%



Bureau ■

Séance du : 26 septembre 2014 à 12 h 30

Président de Séance : Madame Marietta KARAMANLI

B=2014/018

DOSSIERS D'ACTUALITE DE RENTREE

Le Président donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

1. Contrôle MILOS

La Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social a commencé sa mission de contrôle le 8 juillet dernier. Elle va couvrir les années 2009 à 2013 et impacter la charge de travail des services de l'Office.

2. Déménagement des Services

Il reste à poursuivre l'étude de relocalisation de l'Agence Centre Ville dont les locaux 2 bis, boulevard Alexandre Oyon sont exigus.

Les études pour l'aménagement de l'Agence, 36-38, rue Gambetta, sont en cours. Elles ont mis en évidence les capacités d'accueil des collaborateurs actuels tout en conservant une possibilité d'évolution.

Le coût des travaux est estimé à 350 000 € TTC. Le montant de l'opération globale va s'élever à 800 000 € environ, coût d'acquisition compris, sous réserve d'appel d'offres fructueux.

La consultation des entreprises est prévue au 4^{ème} trimestre 2014 pour une installation du service prévue courant 2^{ème} trimestre 2015.

3. « Nouvelle politique de la Ville »

Une nouvelle politique de la Ville est en train de se mettre en place avec une délimitation des contours des quartiers prioritaires, qui va modifier le périmètre des zones urbaines sensibles.

Elle aura des répercussions sur les projets de réhabilitation de l'Office.

4. Mise en location de logements neufs 2014

Plusieurs opérations ont été livrées, au total 4, soit :

a) La Garenne (Amage) – 24 pavillons
Commercialisation : lancée le 15 avril 2014
Mise en location : le 25 juin 2014
100 % des logements sont loués au 5 septembre 2014

b) Charcot – 20 logements collectifs – 1 individuel
Commercialisation : lancée le 17 juin 2014
Mise en location : le 15 juillet 2014 – 6 logements
Mise en location : le 18 août 2014 – 15 logements
Au 29 août 2014, il reste 3 logements réservés CIL non loués.

c) Clos Saint Georges – 16 intermédiaires - 6 pavillons
Commercialisation : lancée le 30 avril 2014
Mise en location : le 20 mai 2014
100 % des logements sont loués au 11 septembre 2014

d) Lamarck – 62 logements (58 logements collectifs – 4 pavillons)
Commercialisation : lancée entre le 21 mars et le 30 avril 2014
Mise en location : entre le 7 avril et le 16 juin 2014
Au 29 août 2014, il reste 3 logements réservés CIL non loués.

Plus de 95 % des logements ont été loués au 29 août 2014, sans lancer de campagne de commercialisation, en majorité à des locataires originaires du parc privé ou du parc public hors Le Mans Habitat.

Ces logements de qualité que nous mettons sur le marché locatif suscitent l'attractivité des non locataires de Le Mans Habitat.

Pour le dernier trimestre 2014, il était prévu de mettre en location :

- Simone de Beauvoir – 26 logements
- Gréban – 32 logements

Mais les dates de location sont difficiles à fixer en raison de la liquidation judiciaire de 2 entreprises (Ari sur Simone de Beauvoir et Métaïag sur Gréban) et du nécessaire remplacement par d'autres entreprises pour remédier aux désordres et finir le chantier.

Dès lors, l'opération Simone de Beauvoir devrait pouvoir être livrée en novembre-décembre 2014 et l'opération Gréban au début de l'année 2015.

Ainsi, sur 2014, 155 nouveaux logements auront fait l'objet d'une mise en location.

5. Lutte contre la vacance

Au 31 juillet 2014, la vacance totale s'élève à 4.36 %, soit 535 logements, dont 2.89 % pour la vacance commerciale, soit 355 logements.

L'Office poursuit ses efforts pour la réduire.

- La transformation de T4 et T2 continue. Une mise en location de 30 logements supplémentaires a eu lieu début juillet 2014. Sur les 30 logements transformés, 14 sont reloués au 29 août 2014
- Pour la colocation sénior, 3 logements ont été réservés au 2, rue de Tchécoslovaquie (appartements 1600 -1605 et 1655). Ils ont été équipés avec douche, barre de maintien, grande largeur de porte, une chambre individuelle avec lavabo, TV et téléphone, une pièce supplémentaire pour recevoir de la famille.

Un après-midi porte ouverte a été organisé le jeudi 28 août 2014.

14 personnes se sont déplacées. Deux femmes qui se connaissent depuis longtemps sont fortement intéressées par un appartement.

Parmi les autres personnes, certaines souhaitent encore attendre pour murir leur projet.

C'est la raison économique qui semble être invoquée pour cette formule de colocation sénior. Des pistes sont encore à explorer pour l'Office.

Par ailleurs, une consultation vient d'être engagée pour une assistance à la lutte contre la vacance, au travers de trois axes :

- refonte durable des processus organisationnels,
- focus sur les poches de vacances actuelles,
- coaching des collaborateurs de la Direction de la Gestion Locative et de l'Action Commerciale.

6. Consolidation des procédures après élaboration d'une cartographie des risques de Le Mans Habitat

Fort de ses 13 000 logements, l'Office a mené depuis 2008 une politique d'investissement très soutenu pour développer et renouveler son patrimoine.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de consolider les process organisationnels et fonctionnels de l'Office, en élaborant une cartographie des risques. Cela permettra ensuite à Le Mans Habitat de définir des plans d'actions, mais surtout d'actualiser et de formaliser des procédures.

7. Mise en place d'un nouveau Protocole d'Echange de données informatiques avec le Trésor (PES)

A compter du 1^{er} janvier 2015, toutes les collectivités publiques devront utiliser le protocole PES pour leurs échanges avec le Trésor.

Actuellement, les dépenses et les recettes font l'objet d'un envoi papier qui comprend :

- un bordereau récapitulatif
- un mandat ou un titre de recette
- les pièces justificatives (factures ...)

Cet envoi papier est complété par un transfert informatique sous format INDIGO.

A compter du 1^{er} janvier 2015, le Trésor met en place un nouveau Protocole d'Echange Standard (le PES) sous format xml.

Outre, une réécriture des fichiers de transfert sous un autre format, il comprend également la dématérialisation du mandat ou du titre qui ne sera plus transmis au format papier.

Deux collaborateurs du service informatique sont mobilisés sur ce développement qui aura également une répercussion sur les services gestionnaires de factures.

Ces évolutions sont propres à la Comptabilité Publique.

Néanmoins, il apparaît opportun d'engager une réflexion pour préparer le passage de la comptabilité publique à la comptabilité commerciale, et ce à la demande de la Direction Générale des Finances Publiques.

8. Stratégie de développement de Le Mans Habitat

Lors du Conseil d'Administration du 30 juin 2014, à l'occasion de la présentation du rapport d'activités de l'année 2013, il avait été souligné qu'après plusieurs années de réalisations intensives de constructions et réhabilitations liées en particulier à la mise en œuvre du dispositif ANRU, Le Mans Habitat arrivait à la fin d'un cycle de production. Notre organisme doit donc s'inscrire pour les prochains exercices dans une nouvelle perspective de développement.

Celle-ci s'inscrit dans la continuité de notre Convention d'Utilité Sociale qui prendra fin en 2016 et du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé chaque année. Dans ce cadre, il convient d'ores et déjà d'engager une démarche prospective à l'horizon 2020 qui se doit de tenir compte de nos marges de manœuvre financière mais aussi des contraintes et des enjeux locaux et nationaux en matière de logement et d'urbanisme.

La définition d'une stratégie de développement pluriannuelle nécessite donc une réflexion approfondie sur les besoins, les moyens et les enjeux de nos programmations de travaux et de notre positionnement dans l'espace urbain communautaire.

Cette stratégie de développement sera proposée au conseil d'administration et fera l'objet d'une convention de développement spécifique entre Le Mans Habitat et notre collectivité de rattachement, Le Mans Métropole.

9. Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine

En avril-mai 2014, des réunions préparatoires ont eu lieu avec les responsables d'agences et les référents gestion technique, afin de recenser les travaux à inclure dans le plan pluriannuel des travaux.

Le chiffrage de ces travaux est en cours. Une délibération sera présentée au Conseil d'Administration ultérieurement.

10. Etat et perspectives des réseaux de chaleur du territoire de le Mans Métropole

Des études ont été lancées pour la création d'un réseau de chaleur urbain alimenté depuis l'usine d'incinération des ordures ménagères.

Le Mans Métropole a missionné deux cabinets d'expertise afin de préparer et examiner la faisabilité de ce réseau, ainsi que le coût de l'énergie ainsi produite.

Il est rappelé que le Mans Habitat sera très vigilant sur la maîtrise des charges répercutées sur nos locataires. En effet, Le Mans Habitat a toujours veillé au bon entretien de ses chaufferies.

11. Conteneurs enterrés

Le Mans Métropole a entamé l'enfouissement des ordures ménagères avec, comme objectif, l'amélioration du cadre de vie, de la sécurité et de l'hygiène des locataires. Des répercussions vont avoir lieu sur le parc et l'activité des collaborateurs de l'Office.

En effet, ainsi que cela avait été évoqué lors des conseils de concertation locative du patrimoine des 5 juillet 2013 et 26 juin 2014, cela va impliquer :

- la suppression des conteneurs,
- la fermeture des pelles vide-ordures sur paliers ou dans les appartements, avec reprise des embellissements,
- la fermeture des locaux vide-ordures ou de stockage des conteneurs,
- la suppression des parcs extérieurs éventuels,
- la suppression de places de parking,
- le dévoiement ou la modification de réseaux.

En ce qui concerne le fonctionnement de la REPC, l'Office va en maintenir les effectifs, mais les répartira différemment, afin d'assurer une présence plus active et améliorer la qualité de service sur les dits secteurs.

Les premières communications auprès des locataires ont eu lieu sur les quittances de loyers de juin 2014 pour le tri sélectif uniquement.

Le planning de l'ouverture des conteneurs enterrés était le suivant :

- 8 septembre 2014 :

- > Artois
- > Alpes
- > Tchécoslovaquie
- > Autriche
- > Belgique
- > Roussillon

Les pelles et goulottes de ces groupes sont déjà fermées.

Cette ouverture au 8 septembre 2014 a été différée par les services des ordures ménagères en raison de malfaçons constatées sur les cuves béton (infiltrations). Ces infiltrations ne permettent pas l'utilisation des conteneurs et peuvent engendrer des risques de pollution. 28 cuves sur 84 sont touchées par ces malfaçons.

- janvier 2015 :

- > Bellevue } A la suite de la mise en service de la deuxième
- > Maillets } ligne de Tramway
- > Montaigne }

- > Bertinière
- > Ardennes
- > Suisse
- > Herriot

Pour les 7 secteurs précités, il faudra procéder à la fermeture des goulottes après consultation des locataires.

Un appel d'offres va être lancé pour la fermeture des goulottes, ainsi que pour l'embellissement de ces fermetures situées dans les celliers ou cuisines des appartements concernés.

D'autres adresses seront programmées en 2016 et 2017 pour terminer l'enfouissement des ordures ménagères sur les Bords de l'Huisne.

12. Point sur la mise en place des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

A la suite de la communication faite au Conseil d'Administration du 30 juin 2014, un accord collectif a été signé le même jour avec les 3 associations de locataires représentant la CNL, la CLCV et la CSF.

La consultation a été lancée auprès des locataires avec l'avis d'échéance de loyer de juillet 2014. Elle se termine le 27 septembre 2014.

Au 1^{er} septembre 2014, sur 2 899 réponses, il a été reçu :

- 2 391 accords, soit 82 % de réponses positives
- 422 refus sans explication
- 49 refus pour DAAF déjà installé
- 37 réponses autres

Afin de respecter la date butoir du 8 mars 2015, il a été établi des avenants aux marchés pluriannuels de maintenance des installations de plomberie sanitaire (prestations Proxiserve et Ista) et maintenance des chaudières individuelles (Iserba). Ces trois entreprises ont aujourd'hui les équipements à disposition et sont prêtes à intervenir à compter du 6 octobre 2014, après le résultat de la consultation.

13. Election des quatre administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration

Cette élection aura lieu le mardi 9 décembre 2014 suivant les modalités décrites dans la délibération adoptée par le Conseil d'Administration le 30 juin 2014 (délibération n° 2014-026).

14. Ressources Humaines

• Elections

a) Elections des Représentant du Personnel

L'arrêté du 4 juillet 2014 a fixé au 31 décembre 2014 la fin des mandats des représentants du personnel aux comités d'entreprises des offices publics de l'habitat et des délégués du personnel.

Des nouvelles élections pour l'ensemble du personnel de Le Mans Habitat auront lieu le jeudi 4 décembre 2014.

b) Ce même jour sera également organisée l'élection des représentants des commissions administratives paritaires mises en place auprès du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Sarthe.

c) L'élection des Représentants des Employeurs, des Actifs et des Retraités au Conseil d'Administration de la CNRACL (Caisse de retraite des agents des collectivités locales) va se dérouler du 20 novembre au 4 décembre 2014 au scrutin de liste à un tour. Le vote aura lieu soit par correspondance (carte T préaffranchie envoyée au domicile de chaque électeur) soit par internet sur site sécurisé.

- **Négociations annuelles obligatoires**

L'Office va engager, prochainement, les négociations annuelles obligatoires, en conformité avec les règles arrêtées par le Conseil d'Administration, sur la maîtrise des dépenses de personnel.

- **Information des Institutions Représentantes du Personnel**

Des réflexions sur la mise en place de la base de données unique pour l'information des certaines Institutions Représentantes du Personnel notamment le Comité d'Entreprise, vont être menées.

Le Bureau prend connaissance des dossiers d'actualité de rentrée.

Après débat, et parmi les points abordés, le Bureau juge notamment pertinents :

- *le lancement d'une consultation pour l'assistance pour la lutte contre la vacance*
- *la consolidation des procédures après élaboration d'une cartographie des risques de Le Mans Habitat*
- *la contractualisation de la stratégie de développement de Le Mans Habitat avec sa Collectivité de rattachement*
- *l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine jusqu'aux années 2020-2021*
- *la réflexion à mener sur la nouvelle génération de Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2017, et inclure une remise en ordre des loyers de l'ensemble du parc de l'Office*
- *la présentation, par l'élu responsable du projet des réseaux de chaleur du territoire de Le Mans Métropole, d'un dossier très détaillé et chiffré aux membres du Bureau, du Conseil d'Administration éventuellement et du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine*
- *l'aboutissement de la clarification du foncier sur les espaces verts (plaine des Glonnières, Sablons, plaine du Ronceray et autres secteurs) entre Le Mans Habitat et la Collectivité afin de limiter les charges d'espaces verts des locataires*

Pour extrait certifié conforme
Au Mans, le 26 septembre 2014

Fabienne DELCAMBRE


Directeur Général

Adopté

Arrivé
Préfecture Sarthe
- 1 OCT. 2014

Le cadre réglementaire d'intervention du comptable public repose sur le décret 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique qui stipule entre autres :

- *Article 9 : « Les fonctions d'ordonnateur et de comptable public sont incompatibles ».*
- *Article 11 : « Les ordonnateurs constatent les droits et les obligations, liquident les recettes et émettent les ordres de recouvrer. Ils engagent, liquident et ordonnancent les dépenses.
Le cas échéant, ils assurent la programmation, la répartition et la mise à disposition des crédits.
Ils transmettent au comptable public compétent les ordres de recouvrer et de payer assortis des pièces justificatives requises, ainsi que les certifications qu'ils délivrent.
Ils établissent les documents nécessaires à la tenue, par les comptables publics, des comptabilités dont la charge incombe à ces derniers »*
- *Article 14 : « Les comptables publics assument la direction des postes comptables. Un même poste comptable est confié à un seul comptable public.
Le comptable assignataire est le comptable public habilité à prendre en charge les ordres de payer, les dépenses sans ordonnancement, les ordres de recouvrer ainsi que les opérations de trésorerie émanant de l'ordonnateur.*
- *Article 17 : « Les comptables publics sont personnellement et pécuniairement responsables des actes et contrôles qui leur incombent en application des dispositions des articles 18, 19 et 20, dans les conditions fixées par l'article 60 de la loi du 23 février 1963 ».*
- *Article 18 : « Dans le poste comptable qu'il dirige, le comptable public est seul chargé :*
 - 1° *De la tenue de la comptabilité générale ;*
 - 4° *De la prise en charge des ordres de recouvrer et de payer qui lui sont remis par les ordonnateurs ;*
 - 5° *Du recouvrement des ordres de recouvrer et des créances constatées par un contrat, un titre de propriété ou tout autre titre exécutoire ;*
 - 6° *De l'encaissement des droits au comptant et des recettes liées à l'exécution des ordres de recouvrer ;*
 - 7° *Du paiement des dépenses, soit sur ordre émanant des ordonnateurs, soit au vu des titres présentés par les créanciers, soit de leur propre initiative ;*
 - 10° *Du maniement des fonds et des mouvements de comptes de disponibilités ;*
 - 11° *De la conservation des pièces justificatives des opérations transmises par les ordonnateurs et des documents de comptabilité »*
- *Article 19 : « Le comptable public est tenu d'exercer le contrôle :*
 - 1° *S'agissant des ordres de recouvrer :*
 - a) *De la régularité de l'autorisation de percevoir la recette ;*
 - b) *Dans la limite des éléments dont il dispose, de la mise en recouvrement des créances et de la régularité des réductions et des annulations des ordres de recouvrer ;*
 - 2° *S'agissant des ordres de payer :*
 - a) *De la qualité de l'ordonnateur ;*
 - b) *De l'exacte imputation des dépenses au regard des règles relatives à la spécialité des crédits ;*
 - c) *De la disponibilité des crédits ;*
 - d) *De la validité de la dette dans les conditions prévues à l'article 20 ;*
 - e) *Du caractère libératoire du paiement ;*
- *Article 20 : « Le contrôle des comptables publics sur la validité de la dette porte sur :*
 - 1° *La justification du service fait ;*
 - 2° *L'exactitude de la liquidation ;*
 - 3° *L'intervention des contrôles préalables prescrits par la réglementation ;*
 - 5° *La production des pièces justificatives ;*
 - 6° *L'application des règles de prescription et de déchéance »*
- *Article 50 : « Les opérations de recettes, de dépenses et de trésorerie doivent être justifiées par des pièces prévues dans des nomenclatures établies »*
- *Article 52 : « Les comptes des comptables publics ainsi que les pièces justificatives des opérations et documents de comptabilité prévus au premier alinéa du I de l'article 60 de la loi du 23 février 1963 sont produits au juge des comptes.*

EXTRAIT DE LA NOMENCLATURE M31 RELATIF À LA REDDITION DES COMPTES DES OPH

«...la régularisation de certaines opérations de dépenses et de recettes de fin d'exercice ne peut être matériellement réalisée qu'après la fin de l'exercice civil auquel elles se rapportent, notamment en raison de justifications tardives et des délais inhérents aux procédures d'enregistrement comptable.

Tel est l'objet de la journée complémentaire énoncé par l'article L. 1612-11 du CGCT.

L'ordonnateur dispose d'un délai de vingt et un jours suivant la fin de l'exercice budgétaire pour :

- d'une part, en ce qui concerne les comptes de résultat, procéder à l'émission des titres de recettes et des mandats de paiement correspondant aux droits acquis et aux services faits au cours de l'année écoulée ;
- d'autre part, achever les opérations d'ordre.

Les délibérations relatives aux modifications budgétaires issues de ces deux catégories d'opérations doivent être transmises au représentant de l'État au plus tard cinq jours après le délai limite fixé pour leur adoption.

L'émission des pièces budgétaires découlant de ces modifications budgétaires doit être achevée au plus tard le 31 janvier suivant l'exercice auquel elles se rapportent.

Le comptable procède, dans le même délai, à la comptabilisation de ces opérations ainsi qu'à la comptabilisation des opérations d'ordre... ».

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

Le Mans Habitat		2009	2010	2011	2012	2013
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (hors Foyers)	12 070	12 159	12 090	12 239	12 160
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	277	390	381	350	309
	CHARGES DE PERSONNEL MR (hors personnel Régie)	582	610	651	678	706
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	859	1 000	1 032	1 028	1 015
(B)	ENTRETIEN COURANT (MR) COMPRIS REGIE	169	178	187	225	206
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 028	1 178	1 219	1 253	1 221
(C)	ORDRE ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	541	504	537	509	562
(D)	TAXES FONCIERES MR	425	450	466	473	560
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 994	2 132	2 222	2 235	2 283
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	773	801	845	873	908
P.M.	Coût total maintenance MR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	710	681	723	734	768
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	40	42	44	50	54
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	35	32	32	36	35
COMPTES		2009	2010	2011	2012	2013
POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES						
FRAIS GENERAUX						
802	Achats stocks approvisionnements	102 872	89 005	89 937	104 448	161 333
802	Variation de stocks approvisionnements	-1 146	-2 465	4 627	-12 905	18 478
806	Achats non stockés de matières et fournitures	394 351	372 308	361 829	389 979	431 354
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-57 885	-45 457	-71 004	-87 308	-114 309
	Moins amort. et frais généraux Régie	-79 964	-81 658	-78 969	-93 128	-116 491
811-823	Travaux relatifs à l'exploitation	348 832	371 461	1 448 211	321 168	317 242
812	Crédit bail mobilier et immobilier	2 741	6 910	6 910	6 910	6 418
835006/04	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	203 185	244 518	196 828	213 215	218 338
818	Primes d'assurance	288 817	283 717	308 183	298 223	338 684
822	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	282 491	352 452	356 069	484 695	380 502
832	Publicité, publications, relations publiques	157 522	223 424	231 660	169 778	131 589
825	Déplacements missions et réceptions	29 912	25 941	27 473	19 122	38 622
8280	Redevances (BA)	2 870	2 918	2 870	2 870	2 990
Autres 81-82	Autres services extérieurs	1 072 587	1 168 483	0	1 021 355	1 010 111
851-856	Redevances et charges de gestion courante	801 982	814 644	778 888	683 482	674 420
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	0	0	-78 173	0
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (-/-)	-284 132	919 581	867 796	755 927	237 862
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	3 264 706	4 744 762	4 511 299	4 199 857	3 674 953
IMPOTS ET TAXES						
Autres 620/636	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	83 683	0	93 289	87 474	79 263
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	83 683	0	93 289	87 474	79 263
CHARGES DE PERSONNEL						
821	Personnel extérieur à la société	185 346	195 675	286 808	347 028	388 571
7006	Moins Récup. de charges impôt. à d'autres organ. HLRN (3A)	0	0	0	0	0
949-952-6481	Rémunérations	5 308 390	5 221 738	5 573 720	5 712 452	5 808 705
645-647-6185	Charges sociales	1 303 801	1 865 275	1 736 621	1 902 966	2 016 513
821-823	Sur rémunérations	865 192	719 117	888 170	767 589	795 134
89	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-421 274	-383 483	-365 612	-437 341	-418 823
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	7 079 444	7 419 343	7 873 307	8 292 694	8 589 700
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	10 367 833	12 164 105	12 477 874	12 588 025	12 343 316
ENTRETIEN COURANT						
8151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	1 120 679	1 235 757	1 266 850	1 545 271	1 454 648
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	438 308	412 307	452 844	588 802	385 488
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	479 159	510 578	535 785	617 474	656 614
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	2 038 145	2 158 641	2 255 480	2 752 547	2 500 668
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	12 405 979	14 322 746	14 735 354	15 332 572	14 843 984
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
8152	Ordre gestion sur biens immobiliers	6 527 643	6 127 380	6 487 246	6 229 294	6 835 286
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
8153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	6 527 643	6 127 380	6 487 246	6 229 294	6 835 286
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	18 933 622	20 450 126	21 222 600	21 561 866	21 679 190
TAXES FONCIERES						
85012	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	5 131 808	5 474 137	5 637 388	5 782 572	6 085 036
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	5 131 808	5 474 137	5 637 388	5 782 572	6 085 036
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	24 065 430	25 924 264	26 860 000	27 354 438	27 764 226

BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2013 ET A TERMINAISON			
Le Mans Habitat	2013	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	70 332 684		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	5 286 526		
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	-262 417	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	784 687		
Autres emprunts nets	7 640 306		
Total moyens financiers fin 2013	83 781 786		
UTILISATIONS			
Dépenses comptabilisées fin 2013	-529 926 471	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2013	104 439 876		
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	360 783 122	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-12 824 643		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2013	-77 528 117	Compris portage des préliminaires pour -306270	
ACNE fin 2013	-5 286 535		
Correctif sur opérations préliminaires	-306 270		
Dépenses restant à comptabiliser	-27 076 193		
Emprunts restant à encaisser	31 256 679		
Subventions restant à notifier	195 492		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison	-78 744 944	Compris portage des préliminaires pour -306270	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-614 746	Autres immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison:	-79 359 690	Compris portage des préliminaires pour -306270	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013	5 638 923	Compris portage des préliminaires pour -306270	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	4 422 096	Compris portage des préliminaires pour -306270	
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	3 166 481		
Provisions pour risques	2 598 836		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0		
FRN 31/12/2013	11 404 240		1,4 mois
FRN A TERMINAISON	10 187 413		1,2 mois
Besoin de FR exploitation	-12 509 377		
Besoin FR Hors exploitation	2 403 141		
TRESORERIE 31/12/2013	1 298 004		0,2 mois
P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles	8 164 180		

RECAPITULATION DES FONDS PROPRES IMMOBILISES ET DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2013	83 781 786	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	-77 528 117	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-614 746	
Fonds propres immobilisés fin 2013 (2+3)	-78 142 863	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013 (1-4)	5 638 923	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	27 076 193	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	31 256 679	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	195 492	
Fonds propres immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	-19 814 499	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+9)	84 167 287	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Provisions et Dépôts (+)	5 765 317	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0	
Fonds de Roulement Nat fin 2013 (5+11)	11 404 240	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	69 932 604	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de -306270 Euros

	prév actualisées	plans de financement			dépenses comptabilisées		comptabilisés bilan 2013		fonds externes restant à comptabiliser	incidence fonds propres	
		emprunts principaux	emprunts complémentaires	subventions	fonds propres	comptabilisés bilan 2013	reste à comptabiliser	emprunts contractés			subventions notifiées
opérations locatives (OTS, OTNS, OEC)	548 339 892	358 551 952	19 024 979	102 692 892	65 270 068	620 359 719	25 980 172	347 220 253	102 397 400	31 452 171	5 471 998
opérations préliminaires											
tour 4 Autriche	695 291			93 326	601 965	695 291	-		93 326	-	-
réserves foncières	1 237 775			151 615	1 086 160	1 237 775	-		151 615	-	-
bâtiments administratifs	7 591 903	5 677 000	-	506 732	1 406 171	6 485 682	1 095 021	5 677 000	506 732	-	1 096 021
synthèse Immo hors OP	555 664 861	364 228 952	19 924 979	103 348 566	68 364 364	526 788 668	27 076 193	352 897 253	103 151 074	31 452 171	4 375 977
retraitement préliminaires											
renouvellement composants	111 185				16 678	15%		340 384	-	-	245 877
constructions	1 026 618				138 593	13,5%		948 418	-	-	60 393
											306 270

incidence fonds propres à terminaliser: 4 069 707
 correction ACNR: 5 296 535
 incidence nette sur FP et FRNG: 1 226 828

Prévisionnel 2014 – 2023 HYPOTHESES

Evolution de l'inflation, de l'IRL et de l'ICC de 1.8%
Livret rémunéré à 2.5% à compter du 01/02/2016

Frais Généraux : + 700 K€ pour le gardiennage à compter de 2014 ;
Diagnostic amiante parties privatives : 500 K€ en 2015, 2016

Autres charges :
Mutualisation sur 3 ans
2014 : 340 K€
2015 et 2016 : 650 K€

TFPB :
Maintien à l'identique de l'abattement dans les ZUS

IMPAYES
Compte 654 admissions en non valeur + compte 673 Effacement de dette
Pour 2013 réel = 107 120 € + 111 269 + non valeur de décembre passées sur 2014 : 197 137 €
soit 415 526 €

CHARGES NON RECUPEREES :
Réal 2013 :
12 765 K€ - 13 003 K€ = 238 K€
Selon enquête DIS 2013 :
Total charges sur vacants : 810 K€ - 169 K€ (charges sur démolitions) – 167 K€ (provisions ECS) = 474 K€

TRAVAUX EN REGIE
Retraités en entretien : 420 K€ selon DIS 2013 puis 400 K€ ensuite

AUTRES PRODUITS
Dégrèvements TFPB : 2014 : 1 213 K€ et 2 000 K€ en 2015
CEE 2016 : 350 K€

MAINTENANCE COURANTE
Diminution progressive des dépenses sur EDL à compter de 2016
2016 : - 500 K€
2017 : - 500 K€ par rapport à 2016
2018 : - 500 K€ par rapport à 2017 pour retrouver le niveau de 2012

GROS ENTRETIEN PROGRAMME
De 2016 à 2023 : 1 700 K€ par an

AMELIORATION :
7 M€ par an à compter de 2016 financé à 20 % par fonds propres, 15% de subventions et 65% en emprunt amélioration sur 25 ans.
Aucune augmentation de loyer n'a été intégrée sur ces programmes. (Analyse à réaliser au cas par cas selon la marge sur les loyers et le type de travaux)

VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014		19/11/2014		
Le Mans Habitat				
ANNEE DE LA DECLARATION :	2012	2013	2014	
Date de la déclaration :	18/04/2012	03/05/2013	04/04/2014	
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014	
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013	
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	12 091 Lgt.	12 239 Lgt.	12 160 Lgt.	
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	12 091 Lgt.	12 239 Lgt.	12 160 Lgt.	
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convent. et SLS)	40 206 998 €	41 841 528 €	43 188 634 €	
Indemnités d'occupation (C7046 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	623 156 €	458 452 €	422 015 €	
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €	
Total A	40 830 153 €	42 099 980 €	43 610 649 €	
Loyers des Logements-Foyers (C7046)	1 004 674 €	1 092 695 €	1 128 793 €	
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €	
Total B	1 004 674 €	1 092 695 €	1 128 793 €	
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B):	41 834 827 €	43 192 675 €	44 739 442 €	
Taux de cotisation:	1,31%	1,27%	1,27%	
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux):	548 036 €	548 547 €	568 191 €	
REDUCTIONS :				
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	7 365 Loc.	7 523 Loc.	7 315 Loc.	
Taux unitaire	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	
Montant réduction APL/AL :	265 140 €	270 828 €	263 340 €	
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	6 587 Lgt.	6 581 Lgt.	6 514 Lgt.	
Taux unitaire	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	
Montant réduction ZUS :	191 023 €	190 849 €	188 906 €	
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	95 Lgt.	156 Lgt.	0 Lgt.	
Taux unitaire	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	
Montant réduction mise en service :	68 480 €	112 320 €	0 €	
Montant total des réductions (E) :	524 563 €	573 997 €	452 246 €	
MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :	23 473 €	-25 450 €	115 945 €	
Montant réglé à la CGLLS par l'organisme	23 473 €	0 €	115 945 €	
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	-0 €	0 €	0 €	
COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptés de l'avant dernier exercice clos)				
Date de règlement :	15/01/2013	16/12/2013		
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télé-déclaration) :	15/02/2013	19/12/2013		
Taux Partie fixe :	6 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.		
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :	12 225 Lgt.	12 091 Lgt.		
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :	698 Lgt.	877 Lgt.		
Montant partie fixe:	77 538 €	45 388 €		
(Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)				
Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :	4 253 561 €	1 879 882 €		
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :	17 124 189 €	17 840 935 €		
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :	-1 185 339 €	-1 990 134 €		
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :	368 001 €	491 677 €		
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :	0 €	0 €		
- Quote part des subventions d'investissement versées au résultat au titre gestion locative :	-6 298 114 €	-3 717 031 €		
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. :	-9 962 110 €	-10 563 193 €		
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :	0 €	0 €		
- Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	-2 753 485 €	-140 092 €		
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €		
+/- Variation du compte 16883 :	-854 611 €	-785 031 €		
- Transfert de charges financières C/7963 :	-44 854 €	0 €		
Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :	647 238 €	3 017 314 €		
Plafond d'autofinancement :	4 231 120 €	3 447 365 €		
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :	0 €	0 €		
Montant partie variable :	0 €	0 €		
TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :	77 538 €	45 388 €		
Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :	77 538 €	45 388 €		
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €		

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

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

Sources

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

- SIGLES UTILISÉS

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

REPONSES DE L'OPH LE MANS HABITAT - 72

Direction Générale
JCB/FD/id

**Observations écrites sur le rapport définitif n°2014-030 août 2015
en application du des dispositions de l'article R.342-14 - 4^{ème} alinéa
du Code de la Construction et de l'Habitation**

Le rapport met en évidence la mobilisation exceptionnelle de l'Office pour mener à bien le vaste projet de rénovation urbaine initié en 2006, son changement de statut, le déménagement de son siège social permettant aujourd'hui à Le Mans Habitat d'être au cœur de ses quartiers et de contribuer à développer une zone d'habitat social par une diversification des fonctions, tout comme d'offrir des conditions de travail optimum à ses collaborateurs.

Dans les chantiers menés, il convient également de souligner l'importance du travail fait sur la proximité au travers des réorganisations permettant la mise en place de trois agences décentralisées où une organisation type est déclinée afin d'accélérer le processus d'harmonisation à l'échelle du territoire.

Cette démarche s'est également accompagnée d'un vaste chantier concernant les locaux d'accueil des publics et contribuant également à l'amélioration des conditions des salariés.

Il s'agit de toute la démarche sur les Espaces Accueils où désormais des Correspondants de sites travaillent en binôme, mais également des locaux des agences Quartiers Sud/Vauguon et Centre Ville.

Dans la qualité de service rendu auprès des habitants, mise en avant dans le rapport, il paraît aussi important de souligner tout le travail de concertation et de dialogue mené au quotidien par les équipes de proximité, avec en parallèle le soutien aux associations de locataires (cf. Conseils de Concertation Locative d'Agences et Patrimoine initiés depuis 2012) et l'instauration des visites qualités de services.

Par ailleurs, il convient également de noter l'investissement fait par Le Mans Habitat dans le redressement de la société Mancélière Logement en gestion à l'Office pendant deux ans et demi.

Malgré toute cette mobilisation, Le Mans Habitat a également travaillé sur les deux indicateurs fondamentaux qui impactent durablement la structure financière d'un organisme, à savoir les impayés et la vacance.

Les résultats de la politique initiée sont probants et doivent être aujourd'hui consolidés dans le temps.

L'Office s'est ainsi attaché à mener à bien un certain nombre de chantiers mais il en est résulté une insuffisance de temps consacré aux recrutements et au suivi de ces nouveaux recrutés.

L'Office est, aujourd'hui, à une phase charnière et doit désormais rebondir sur un deuxième cycle anticipé dès juillet 2013 avec le lancement des études relatives à :

- l'élaboration d'une convention de développement avec la collectivité de rattachement qui tient compte des capacités financières,
- l'élaboration d'une cartographie des risques visant à servir de base à la consolidation des procédures internes, préalable indispensable au passage en comptabilité commerciale,
- l'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien et d'amélioration, première étape dans la refonte du Plan Stratégique de Patrimoine.

L'activité interne sera recentrée sur les nécessaires modernisations informatiques, l'actualisation du guide des procédures y compris les attributions, et le passage en comptabilité commerciale.

En parallèle, la définition d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine définira les grandes orientations à 10 ans.

Enfin, il convient de souligner que les 13 irrégularités constatées sur les attributions au cours des années 2011-2012-2013 restent très marginales, tant en nombre qu'en pourcentage de dépassement, au vu du nombre global de logements attribués sur la période (près de 5 000 attributions soit 0,26 %).



Jean-Claude BOULARD

Sénateur de la Sarthe
Maire du Mans
Président de Le Mans Habitat