ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2014-077

Office public de l'Habitat de Mâcon (Mâcon Habitat)

Mâcon (71)

Mâconnais Val de Saône
MACONhabitat
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Partenaire de vies

REÇU LE
27 DEC 2016

Mâcon, le 21 décembre 2016

ANCOLS
M. Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur
1 rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

SIEGE

DIRECTION GENERALE
Secrétariat de la Direction Générale
Objet : rapport de contrôle n°2014-077
N/ REFER. : KCF/CM

Monsieur le Directeur,

Le rapport définitif de contrôle n°2014-077 que vous m'avez transmis en date du 2 décembre 2016 a été présenté en séance du Conseil d'Administration le 13 décembre dernier.

Vous trouverez à cet effet, en pièce jointe, la délibération du Conseil d'Administration transmise au service de l'Etat, pour effectuer son contrôle de légalité.

Les membres du Conseil d'Administration de MACON Habitat m'ont demandé en qualité de Présidente, de vous faire part de leur étonnement quant à la pénalité (21 250 €) qui pourrait être infligée à l'Office en raison de l'attribution de logements à certains candidats dont les ressources étaient supérieures aux plafonds fixés par les textes.

Le rapport définitif fait état d'une vacance élevée et coûteuse. Même si la ville de Mâcon reste moins touchée par la vacance que la région Bourgogne, il n'en reste pas moins qu'elle se situe en secteur détendu. A cet effet, MACON Habitat est éligible au financement des opérations de démolition de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'Office met tout en œuvre pour réduire sa vacance :

- un audit du service Gestion Locative a conduit à une nouvelle organisation. A ce jour, la vacance est de 405 logements contre 460 un an plus tôt.

- dans sa séance du 19 janvier 2016, le Conseil d'Administration a délibéré pour baisser les loyers de certains logements (cf. délibération ci-jointe) afin d'enrayer le phénomène de la vacance.

Siège
211, rue Kennedy
CS 60311
71011 Mâcon Cedex
Tél : 03 85 21 63 63
Fax : 03 85 21 63 50

Agence Centre-Nord
3 Bd des États-Unis
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 35 03
Fax : 03 85 21 35 12

Agence Sud
77, rue de Lyon
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 01 00
Fax : 03 85 21 01 05

Pôle d'Intervention Technique
58 Avenue E. Herriot
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 03 60
Fax : 03 85 21 03 59

n° siret 443 862 073 000 22

Accueillir des ménages dont les niveaux de revenus sont supérieurs à ceux fixés par les textes, participe également à la réduction de la vacance.

Par ailleurs, à l'occasion du contrôle, les inspecteurs-auditeurs ont indiqué que MACON Habitat jouait bien son rôle social : 20 % des ménages logés ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS alors que la moyenne départementale se situe à 18 %, 71 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS alors que la moyenne en Saône et Loire s'élève à 60 %. Enfin, 4.9 % de nos locataires sont bénéficiaires du RSA contre 1.2 % en moyenne au sein des autres bailleurs de Saône et Loire.

Ainsi, au vu de la situation de l'Office, des moyens mis en œuvre pour améliorer les différents indicateurs et du faible nombre de dépassements rapporté aux 2366 attributions effectuées sur la même période, le Conseil d'Administration de MACON Habitat sollicite la non application de la pénalité de 21 250 € pour dépassement du plafond de ressources.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Claude CANNET

Présidente

P.J : - délibération du 13/12/16
- délibération du 19/01/16

Siège
211, rue Kennedy
CS 60311
71011 Mâcon Cedex
Tél : 03 85 21 63 63
Fax : 03 85 21 63 50

Agence Centre-Nord
3 Bd des États-Unis
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 35 03
Fax : 03 85 21 35 12

Agence Sud
77, rue de Lyon
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 01 00
Fax : 03 85 21 01 05

Pôle d'Intervention Technique
58 Avenue E. Herriot
71000 Mâcon
Tél : 03 85 21 03 60
Fax : 03 85 21 03 59

Mâconnais Val de Saône
MACONhabitat
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Conseil d'Administration du 13 décembre 2016	Objet : Rapport définitif ANCOLS	
Délibération n° 2016 CA 58	Service	Direction Générale
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 23	Rédacteur	Karen CLIVIO FONTANY

Le Directeur Général expose,

Par courrier du 2 décembre 2016, les services de l'ANCOLS ont adressé à MACON Habitat le rapport définitif du contrôle réalisé au sein de l'organisme du 28 novembre 2014 au 25 juin 2015.

Le rapport fait état des points forts de MACON Habitat :

- rôle social élevé en logeant des populations particulièrement modestes
- bon état d'entretien des logements et très bonne qualité de service
- endettement modéré
- une importante opération de rénovation urbaine

Il indique également des points de vigilance :

- niveau d'absentéisme élevé
- charge de chauffage excessive pour les logements raccordés au chauffage urbain
- niveau de vacance élevé accentué par la neutralisation de logement en attente de diagnostic et dans une copropriété dégradée
- niveau d'impayés stable mais élevé
- absence de plan stratégique de patrimoine et d'outils d'analyse financière prévisionnelle
- absence de contrôle interne

Dés la clôture du contrôle, des dispositions ont été mises en œuvre sur les axes de vigilance afin d'améliorer certains indicateurs :

- prise en compte de l'absentéisme dans le calcul de la prime d'intéressement
- audit du service de la gestion locative qui a conduit à faire évoluer les méthodes de commercialisation (468 logements vacants au 31/12/15 contre 379 au 30/11/16)
- renforcement du service pré-contentieux avec le recrutement des conseillères économiques sociales et familiales afin de prévenir les premiers impayés et réécriture des procédures (- 11.5% sur les présents et globalement - 1.5%)

Concernant le plan stratégique de patrimoine, le dernier est en cours de finalisation et sera présenté au Conseil d'Administration lors d'une prochaine réunion pour validation. Une prospection financière accompagnera cette présentation.

Conformément aux articles L.342-9 et R. 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport définitif est communiqué à chaque membre du Conseil d'Administration de MACON Habitat.

Les membres du Conseil d'Administration

- Prennent acte des observations du présent rapport
- Décident de demander la non application de la pénalité relative aux dépassements des plafonds de ressources

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Certifié exécutoire pour avoir été reçu à la Préfecture le 16 Décembre 2016
et publié, affiché ou notifié le 16 Décembre 2016.

Mâconnais Val de Saône
MÂCONhabitat
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Conseil d'Administration du 19 janvier 2016	Objet : Autorisation du Directeur Général à baisser les loyers de certains logements	
Délibération n° 2016 CA 07	Service	Direction de la Gestion Immobilière
Nombre de membres en exercice : 23 Présents (ou représentés) à la séance : 22	Rédacteur	Alice NOGUE

Le Directeur Général expose,

Le marché locatif en Saône et Loire est détendu.

La clientèle potentielle est donc plus exigeante du fait de la grande diversité de logements disponibles sur le Marché.

Le prix global du logement (loyer et charges) est un élément très important dans la prise de décision du candidat.

Certains de nos logements souffrent d'une quittance (loyer et charges) très élevée et par conséquent ne trouvent pas preneur.

Aussi pour remédier à cette situation,

Les membres du Conseil d'Administration

- d'autoriser le Directeur Général à baisser le prix du loyer de certains biens dans le cadre d'une démarche commerciale et selon les besoins :

Réduction loyer proposée	**Adresse**	**Justification**
50€ pour les T4 40€ pour les T3 et T2	90 rue de Lyon à Mâcon	Quittance globale mensuelle : *pour un T4 :523.93 € de loyer auquel il faut ajouter 182.53 € de charges, soit un total de 706.46 €* *pour un T3 :420.57 € de loyer auquel il faut ajouter 132.80 € de charges, soit un total de 553.37 €* *pour un T2 :399.19 € de loyer auquel il faut ajouter 114.46 € de charges, soit un total de 513.65 €* Charge élevée de chauffage collectif : 107.27 € mensuels pour le T4, 75.86 € pour le T3, 63.95 € pour le T2.

50€ pour les T4 30€ pour les T3, T2 et T1.	15, 25 rue Gabriel Jeanton à Mâcon	Quittance globale mensuelle : *pour un T4 :510.16 € de loyer auquel il faut ajouter 218.71 € de charges, soit un total de 728.87 €* *pour un T3 :402.76 € de loyer auquel il faut ajouter 159.86 € de charges, soit un total de 562.62 €* *pour un T2 :368.24 € de loyer auquel il faut ajouter 129.57 € de charges, soit un total de 497.81 €* *pour un T1 :295.35 € de loyer auquel il faut ajouter 94.79 € de charges, soit un total de 390.14 €.* Charge élevée de chauffage collectif : 157.12 € mensuels pour le T4, 121.57 € pour le T3, 89.78 € pour le T2, 69.22 € pour le T1. Il faut y ajouter souvent un loyer parking (environ 25€ mensuels)
50€ les pour T4	Logements collectifs Clos du Méridien 384 route de Bioux à Mâcon (financements PLS)	Quittance globale mensuelle : *pour un T4 :657.29 € de loyer auquel il faut ajouter 185.72 € de charges, soit un total de 843.01 €* En concurrence avec la location d'une maison, voire le remboursement d'un emprunt.
40€ pour les T4 30€ pour les T3 et T2	2 rue du Pavillon, 17 et 21, rue de l'Héritan à Mâcon	Quittance globale mensuelle : *pour un T4 :536.25€ de loyer auquel il faut ajouter 63.01 € de charges, soit un total de 599.26 €* *pour un T3 :471.14€ de loyer auquel il faut ajouter 56.51 € de charges, soit un total de 527.65 €* *pour un T2 :379.21 € de loyer auquel il faut ajouter 67.52 € de charges, soit un total de 446.73 €* Le chauffage est individuel, le locataire règle son abonnement et sa consommation au fournisseur. Il faut y ajouter souvent un loyer parking (environ 25€ mensuels)
40€ pour les T4 30€ pour les T3, T2 et T1bis	19 Place des Cordeliers à Mâcon	Quittance globale mensuelle : *pour un T4: 591.21 € de loyer auquel il faut ajouter 180.33 € de charges, soit un total de 771.54 €* *pour un T3 : 427.60€ de loyer auquel il faut ajouter 118.34 € de charges, soit un total de 545.94 €* *pour un T2 : 356.96€ de loyer auquel il faut ajouter 104.17 € de charges, soit un total de 461.13 €* *pour un T1 : 293.74€ de loyer auquel il faut ajouter 64.58 € de charges, soit un total de 358.32 €*

		Charge élevée de chauffage collectif : 119.04 € mensuels pour un T4, 75.87 € pour un T3, 66.53 € pour un T2, 38.51 € pour un T1bis. Il faut y ajouter souvent un loyer parking (environ 25€ mensuels)
40€ pour les T4	172 rue de la Chanaye à Mâcon	Quittance globale mensuelle : *pour un T4 : 521.79 € de loyer auquel il faut ajouter 81.83 € de charges, soit un total de 603.62€.* Seule l'eau chaude est incluse dans les charges, le chauffage est individuel : le locataire règle son abonnement et sa consommation au fournisseur. Quartier peu demandé, secteur difficile mais immeuble agréable. Il faut un argument supplémentaire de prix pour inciter les personnes à louer dans ce secteur.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Karen CLIVIO FONTANY

Directeur Général

Certifié exécutoire pour avoir été reçu à la Préfecture le 21/1/2016
et publié, affiché ou notifié le 21/1/2016