

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-234 Octobre 2016

**Office public de l'Habitat de
Nogent Perche Habitat**

Nogent-le-Rotrou (28)



Rapport définitif de contrôle n°2015-234 Octobre 2016

Office public de l'Habitat de Nogent Perche Habitat

Nogent-le-Rotrou (28)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-234

Nogent Perche Habitat, Office public de l'habitat de Nogent-le-Rotrou (28)

Président : François Huwart

Directrice générale : Corine Mesnil

Adresse : 14, rue du Champ Bossu - BP 10 021 - 28 402 NOGENT-LE-ROTROU CEDEX

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	1 368
	nombre de logements familiaux en propriété :	1 368
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	11,04	4,9	3	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	3,87	2,8	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	8,66	12	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,55	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	41	nc	nc	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	18,13	21,4	20,4	
< 60 % des plafonds (%)	56,84	66,8	66,4	
> 100% des plafonds (%)	8,80	5,1	6,2	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46,77	49,7	46,7	
Familles monoparentales (%)	16,22	18,8	19,2	
Personnes isolées (%)	51,64	39,8	34,7	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,99	5,1	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,15 (2014)	13,7	14,0	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,12 (2014)	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,68 (2014)	3,9	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	15,6 (2014)	12,0	12,8	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 01/01/2013

(3) Bolero 2013 : ensemble des offices de province

- Points forts**
- Rôle social assumé.
 - Coûts de gestion maîtrisés.
 - Direction volontaire.
 - Personnel motivé et compétent.

- Points faibles**
- Vacance structurelle importante, malgré les efforts entrepris.
 - Impayés de loyers en augmentation depuis 2012.
 - Situation financière fragile (FRNG et trésorerie insuffisants).

- Irrégularités**
- Défaut d'information sur le décompte de surface utile.
 - Défaut de suivi des éléments amiantés.
 - Contrat de DG comportant des clauses irrégulières.
 - Locations irrégulières à personnes morales.

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

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial de Paris :

Précédent rapport de contrôle : 2009-047 de janvier 2010

Contrôle effectué du 15 janvier 2016 au 14 avril 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-234

Nogent Perche Habitat, Office public de l'habitat de Nogent-le-Rotrou (28)

SOMMAIRE

Synthèse	1
1. Préambule	2
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	2
2.1 Contexte socio-économique.....	2
2.2 Gouvernance et management.....	3
2.3 Train de vie de l'organisme	5
2.4 Conclusion.....	5
3. Patrimoine	5
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	5
3.2 Accessibilité économique du parc.....	7
3.3 Conclusion.....	8
4. Politique sociale et gestion locative.....	8
4.1 Caractéristiques des populations logées	8
4.2 Accès au logement	9
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	11
4.4 Traitement des impayés.....	12
4.5 Conclusion.....	12
5. Stratégie patrimoniale	13
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	13
5.2 Évolution du patrimoine	13
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	14
5.4 Maintenance du parc	14
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité.....	16
5.6 Conclusion.....	16

6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	17
6.1	Tenue de la comptabilité.....	17
6.2	Analyse financière	18
6.3	Analyse prévisionnelle	24
6.4	Conclusion.....	25
7.	Annexes	27
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	27
7.2	Détail Rémunération Directrice Générale 2010-2015	28
7.3	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution constatées	28
7.4	Sigles utilisés	29

SYNTHÈSE

Après les trente glorieuses, le parc de logements collectifs de « Nogent Perche Habitat », situé sur le secteur des Gauchetières, s'est retrouvé en inadéquation avec la demande locative qui, en territoire rural, lui préfère le logement individuel. Depuis plusieurs années, l'office est donc confronté à une vacance structurelle importante sur ce qui constitue encore la composante principale de son patrimoine. La situation s'est aggravée avec l'atonie du marché immobilier local.

Nogent Perche Habitat parvient cependant à conserver sa compétitivité en procédant progressivement à la démolition des immeubles désertés et à la réhabilitation de ceux offrant encore un potentiel locatif. Sa production de logements neufs est, par ailleurs, orientée vers des logements individuels et petits collectifs de qualité.

Sous l'impulsion d'une direction volontariste, l'organisme a réalisé des efforts de gestion, notamment en réduisant ses effectifs. S'appuyant sur un personnel stable, compétent et ayant une bonne connaissance du patrimoine, il propose un service globalement de qualité. Nogent Perche Habitat assume par ailleurs son rôle social en contribuant de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés.

Dans ce contexte, le produit locatif se maintient ; il reste toutefois très contraint par l'obligation de modération des loyers pour rester compétitif, par une clientèle qui malgré tout se réduit, et par des impayés qui tendent à progresser.

La situation de l'office s'est légèrement améliorée depuis le dernier contrôle mais demeure cependant fragile en raison d'une faible assise financière difficilement compatible avec le niveau des dépenses nécessaire aux démolitions d'immeubles à venir. Le nombre réduit des cessions envisagées ne devrait pas constituer un renfort susceptible de corriger la tendance. Les perspectives de l'office sont donc incertaines et ce d'autant plus qu'elles dépendent aussi de facteurs exogènes, comme le niveau des taux d'emprunt et le coût des démolitions.

Toutefois, le classement, à compter du 1^{er} janvier 2015, de ce patrimoine problématique en « Quartier Prioritaire de la Ville » ou en quartier de « veille active » marque une étape favorable. Les avantages et la mobilisation renforcée des moyens publics associés à ces statuts devraient aider l'office à poursuivre sa politique patrimoniale.

Le contrôle a révélé plusieurs anomalies de portée mineure en matière de gestion locative, que l'office s'est engagé à rectifier. Par ailleurs Nogent Perche Habitat doit justifier du suivi systématique des parties amiantées par la réalisation des contrôles triennaux obligatoires, et a engagé une action en ce sens.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de l'OPH Nogent Perche Habitat (n° 2009-047) date de 2009. Le constat de l'équipe de contrôle Miilos se résume ainsi :

L'office se situe dans une zone d'habitation détendue. Le parc de l'office se caractérise par un patrimoine collectif important, concentré sur un quartier isolé du centre urbain. La vacance y est alarmante.

L'office n'a pas d'autre choix que démolir les immeubles délaissés par les candidats au logement et redéployer géographiquement ses implantations. Il lui faut également réhabiliter le patrimoine restant pour conserver son attractivité. Toutefois, Nogent Perche Habitat ne dégage qu'un très faible autofinancement, ce qui implique un étalement long du renouvellement de son patrimoine.

L'office dispose toutefois d'une forte implication de sa direction et des personnels dans l'exercice de leurs tâches.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La ville de Nogent-le-Rotrou est située en région centre-Val de Loire, en limite des régions Basse Normandie et Pays-de-la-Loire ainsi que des départements de l'Orne et de la Sarthe. Ce positionnement la place dans un champ concurrentiel important, notamment par rapport à des communes moins rurales ou, comme La Ferté-Bernard, plus proches de bassins d'emplois attractifs car reliées aux grands axes routiers et ferroviaires.

Nogent-le-Rotrou est le siège de la communauté de communes du Perche, créée le 26 décembre 2006, qui rassemble l'ensemble des communes du canton de Nogent-le-Rotrou et neuf des quinze communes du canton voisin d'Authon-du-Perche. Avec environ 10 500 habitants, Nogent-le-Rotrou représente plus de la moitié de la population de cette communauté de communes ; son maire en est le président. La communauté de communes du Perche n'exerce pas la compétence logement et habitat.

Créé en 1948, l'OPH Nogent-Perche-Habitat est rattaché à la commune de Nogent-le-Rotrou dont il est l'unique bailleur social. Sa zone géographique d'intervention couvre historiquement sa ville de

rattachement, et, depuis 2010, de manière très accessoire, la commune limitrophe de Margon. Les logements sociaux de la commune représentent environ 20 % des habitations.

72 % des logements de l'office sont situés dans le secteur des Gauchetières qui, au cœur de cet espace rural, souffre de stéréotypes vivaces liés à la présence de logements collectifs construits durant la période des Trente Glorieuses. Les Gauchetières concentrent 96 % de la vacance de plus de trois mois et connaissent un taux de refus très important des candidats au logement. Au 1^{er} janvier 2015, le quartier « Le Val » des Gauchetières a été reconnu Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), tandis que le reste du patrimoine des Gauchetières a été désigné quartier de « veille active ».

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration de l'office compte 17 membres. Monsieur François Huwart, maire de Nogent-le-Rotrou, en est le président depuis 1989.

Le conseil d'administration se réunit en moyenne six fois par an. Les PV de CA sont détaillés.

Le précédent rapport Miilos a été distribué et commenté en séance du 26 février 2010.

Conformément à l'article R. 421-16-2° du CCH, le conseil d'administration a adopté un règlement intérieur. Le règlement du 23 juin 2014 fait suite à celui du 12 décembre 2011.

Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution, le conseil de concertation locative et la commission des marchés. L'office dispose aussi d'une commission sociale et contentieuse et d'une commission des finances. Le conseil d'administration a également créé un bureau. En application de l'article R. 421-12 du CCH, le bureau comprend, outre le Président du conseil d'administration, président de droit, quatre membres issus du CA dont un représentant des locataires. Toutefois, le bureau, qui n'a aucune compétence, ne s'est pas réuni pendant la période contrôlée.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Madame Corinne Mesnil dirige l'office depuis le 1^{er} février 2001. Fonctionnaire territorial, elle a été détachée auprès de l'OPH pour une durée de cinq ans. Son contrat de travail du 22 juin 2009 a été délibéré de nouveau en CA suite à la parution du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des Offices Publics de l'Habitat codifié aux R. 421-19 à R. 421-20-6 du CCH. Un premier avenant a été rédigé en mars 2010 afin de revoir la rémunération de la DG. Un second avenant est intervenu en 2014 pour renouveler son détachement de cinq ans. Deux autres avenants, en 2015 et en 2016, ont précisé les critères relatifs à la part variable de sa rémunération.

Le contrat de travail de la directrice générale intégrait, dans ses articles 3 et 4, des avantages ne figurant pas au nombre de ceux limitativement prévus par l'article R. 421-20-1 du CCH. Dans sa séance du 20 septembre 2016, le CA a corrigé l'irrégularité en délibérant la suppression de ces articles au contrat de travail de la DG.

La rémunération de la directrice générale, inscrite à son contrat de travail, distingue une part forfaitaire égale à la rémunération plafond autorisée par les textes et une part variable qui ne peut être supérieure à 15 % de la part forfaitaire.

Toutefois, les fiches de paie de la DG ont conservé la trame propre à un fonctionnaire territorial. Elles font notamment apparaître un traitement brut indiciaire et des lignes de bonification indiciaire et de complément indemnitaire.

Le cumul des trois lignes de la trame conservée dépasse légèrement le montant plafond de la rémunération forfaitaire. Or, la rémunération annuelle forfaitaire mentionnée au contrat de travail de la DG doit s'inscrire dans la limite fixée au tableau inscrit à l'article R. 421-20 du CCH pour un nombre de logements locatifs gérés par l'office inférieur à 2 000. Cette situation est indépendante de la volonté de la DG ; elle résulte de l'absence de prise en compte de l'augmentation du point d'indice des fonctionnaires au 1^{er} juillet 2010 dans le calcul de la part complémentaire du traitement brut.

Les écarts de rémunération sont faibles, totalisant 679 € sur cinq ans. Ils sont détaillés en annexe 7.2. La DG s'est engagé à procéder au remboursement de cette somme d'ici à la fin décembre 2016.

Au 31 décembre 2015, l'office employait 30 agents dont 60 % bénéficiaient du statut de fonctionnaire territorial.

L'office octroie à ses agents fonctionnaires une prime d'assiduité.

Il résulte des dispositions de l'article 13 de la loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990 que le conseil d'administration d'un établissement public local ne peut fixer les régimes indemnitaires de ses agents statutaires que dans la limite de ceux dont bénéficient les différents services de l'État. La prime d'assiduité ne figurant pas dans le régime indemnitaire des fonctionnaires de l'État, l'office ne respecte pas le principe de parité avec les services de l'État.

Par ailleurs, l'article 111 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale prévoit que les avantages collectifs mis en place irrégulièrement ne peuvent être considérés comme des avantages acquis que s'ils ont été instaurés avant l'entrée en vigueur de la loi statutaire, ce qui n'est pas démontré.

En effet, l'office fait remonter l'origine de cette prime à une délibération du 20 décembre 1990. Il oppose le fait que des délibérations successives ont reconduit le dispositif jusqu'en 2011 et qu'elles ont été soumises au contrôle de légalité sans faire l'objet d'une demande de retrait ou d'un recours par le Préfet du département. Par conséquent, l'office considère que le principe du versement de cette prime a désormais force exécutoire et qu'il ne saurait être demandé aux agents fonctionnaires de reverser ces sommes, d'autant que le régime indemnitaire en place ne peut compenser la perte engendrée par le remboursement et la suppression de cette prime considérée comme un élément de rémunération acquis par l'ensemble des agents.

Un accord sur la classification des emplois et sur le barème de rémunération de base des personnels employés, autres que les fonctionnaires territoriaux, a été signé le 24 décembre 2011.

L'organisation de l'office s'appuie sur une structure fonctionnelle qui décline les services du personnel, de la comptabilité, du contentieux, de la gestion locative, du quittance et des fonctions techniques. Ce dernier intègre les agents de proximité chargés notamment des réclamations et de la maintenance. La régie d'entretien de l'office emploie sept agents relevant des métiers suivants : plomberie, électricité, serrurerie, couverture, menuiserie, maçonnerie, peinture et entretien des espaces verts.

Les effectifs diminuent depuis 2011 :

Effectif total REEL	2011	2012	2013	2014	2015
	33	32	32	30	30
Filière administrative	10	9	9	8	9
dont Filière technique	3	3	3	3	3
Filière services (employés d'immeuble et ouvriers de la régie)	20	20	20	19	18

L'office dispose d'une flotte automobile relativement ancienne composée de 12 véhicules. Ces derniers sont principalement utilisés par les personnels de la régie.

Le contrôle a révélé l'absence de charte d'utilisation des véhicules automobiles, lacune pouvant impacter la sécurité des biens et des personnes. Ce manquement a été rectifié : une charte d'utilisation des véhicules de service a été rédigée le 31 mai 2016 et soumise le 15 juin suivant à la délégation unique du personnel. Elle a ensuite été remise à chaque agent avec un porté à connaissance revêtu de sa signature le 29 juin.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le train de vie de l'organisme est particulièrement modeste.

Il est toutefois apparu au cours des investigations que les frais remboursés aux membres du personnel à l'occasion de déplacements pour les besoins du service n'étaient pas encadrés. Ce remboursement était prévu dans une délibération du 22 septembre 2014, au cours de laquelle le conseil d'administration avait décidé de « régler les frais réels de nuitée et de repas des agents lors de déplacements pour les besoins du service, sur présentation des justificatifs. » Une nouvelle délibération a été prise le 24 mars 2016 afin d'encadrer les indemnités de déplacement des personnels. Il est notamment prévu la production des justificatifs de paiement des frais engagés.

2.4 CONCLUSION

Le CA exerce son rôle de définition de la politique et de suivi de sa mise en œuvre. L'office a procédé à une réduction de ses effectifs, son organisation apparaissant globalement satisfaisante.

L'adoption d'une charte de conduite des véhicules de l'office devrait faciliter leur suivi et rappeler les responsabilités des salariés en la matière.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2015, le patrimoine social comprenait :

- 1 368 logements familiaux, collectifs à 87 %. Nogent-le-Rotrou concentre 1 352 logements ; les 16 logements (individuels) restants sont à Margon ;
- 3 locaux commerciaux ;
- 4 bureaux ;
- 172 places de garage ou de parking.

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, l'âge moyen du patrimoine était de 42 ans, le patrimoine étant majoritairement construit entre 1950 et 1975. Il s'agit principalement de T2, de T3 et de T4 :

	T1	T2	T3	T4	T5	>=T6	Total
en nombre de lgts	67	481	387	307	107	19	1 368
en %	4,90	35,16	28,29	22,44	7,82	1,39	100,00

Son financement est quasi exclusivement réalisé grâce à des prêts de type PLUS (97,73 %) ; le solde (1,75 %) étant financé par des PLAI.

À l'exception de deux logements, le patrimoine de l'office est totalement conventionné.

L'office, qui n'était pas concerné par le dispositif des Zones Urbaines Sensibles (ZUS), est entré depuis le 1^{er} janvier 2015 dans celui des QPV. 927 logements du quartier des Gauchetières relèvent ainsi de ce nouveau dispositif.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux annuel de logements vacants était de 24,12 % en 2014, soit 330 logements (23,71 % en 2013, soit 337 logements). Sur le stock de 330 logements, 27 relèvent d'une vacance de moins de trois mois et 303 d'une vacance supérieure à trois mois. Au sein de ces derniers, figurent 121 logements promis à la démolition (37 au 28 rue du Perche, 37 au 24 rue Léon Blum et 47 logements de la zone de l'Etre dans le cadre d'un contentieux lié aux sécheresses de 2002 et 2003).

Le marché local du logement est très détendu. L'office est ainsi confronté à une vacance structurelle de longue date aux origines multiples :

- Une hémorragie démographique. Selon les données INSEE, entre 1999 et 2013, la ville a vu sa population passer de 11 507 à 10 496 habitants, soit une baisse de 8,79 % ;
- Un vieillissement de la population incompatible avec le défaut d'ascenseur qui caractérise plusieurs immeubles, ce qui explique la vacance forte des derniers étages ;
- La concurrence des bailleurs privés ;
- Un rejet des logements collectifs du secteur des Gauchetières ;
- Une activité économique et un marché du travail en souffrance sur le Nogentais, qui se trouve en concurrence avec d'autres villes disposant d'un bassin d'emplois plus étoffé ou qui sont plus rapidement reliés à des zones dynamiques.

Pour tenter de réduire cette vacance structurelle, l'office a recherché plusieurs solutions :

- La réduction du parc locatif sur le secteur des Gauchetières, qui n'attire pas les candidats locataires et où la vacance est importante. Ainsi, 80 % du parc était situé dans le secteur des Gauchetières en 2009 ; les destructions successives ont porté ce taux à 72 % en 2014 ;
- Dans la mesure du possible, la substitution de l'individuel au collectif afin de répondre à la demande locale. Les logements individuels trouvent, en effet, plus facilement preneur. L'office tire ce constat de l'exemple de la commune voisine de Berd'Huis, dans l'Orne, une commune pavillonnaire concurrente qui constitue ainsi une alternative pour les candidats refusant les appartements proposés par l'office ;
- La baisse des loyers pour les groupes où la vacance est forte, comme aux 2, 4 et 6 rue Jean Moulin, ce qui a permis de résorber la vacance sur ces adresses de 26 à 14 logements ;

- La diversification des modes de location. Afin de répondre à une demande des entreprises du bassin d'emplois, l'office propose ainsi des T2 meublés et équipés pour les moins de 30 ans répondant aux conditions de l'article L. 442-8-4 du CCH. Le préfet l'a autorisé à louer 10 logements dans ce cadre ;
- La restructuration de logements T2 en T5. Cette solution permettrait ainsi d'éviter la démolition de l'immeuble rue du Val ;
- L'adaptation des logements (remplacement des baignoires par des douches) pour accueillir des personnes âgées dans les groupes avec ascenseur ;
- L'exploitation de nouveaux outils numériques, tel que le portail dédié au monde des logements sociaux en France *monbailleur.fr* afin de renforcer les actions commerciales.

La résorption de la vacance figure parmi les objectifs assortis d'indicateurs qui conditionnent la part variable de la directrice générale.

Le taux de rotation externe était de 10,23 % en 2014 contre 11,33 % en 2013.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le conseil d'administration délibère chaque année sur les hausses de loyers pratiquées pour l'ensemble des logements. Sur la période contrôlée, les augmentations de loyers décidées sont conformes aux obligations législatives et réglementaires :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obligations légales	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
OPH Nogent-Perche-Habitat	1,00 %	1,80 %	1,50 %	0,90 %	0,47 %	0 %

L'organisme applique les loyers à la relocation aussi bien à la hausse qu'à la baisse (cf. supra § 3.1.2).

Le loyer mensuel moyen à la surface habitable est, en 2014, de 4,99 €/m², soit en dessous du niveau moyen de 5,1 €/m² constaté, la même année, en région Centre-Val de Loire par l'enquête RPLS.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Lors du CA du 12 décembre 2008, l'office a opté pour les valeurs-plancher de l'article 1^{er} du décret du 30 décembre 2009. Il a également décidé de ne pas appliquer l'indemnité pour frais de dossier fixée dans l'arrêté du 22 octobre 2008. En 2014, 22 ménages étaient soumis au SLS calculé et un ménage relevait du SLS forfaitaire pour non-réponse.

L'office envoie un simple rappel aux occupants qui ne répondent pas à l'enquête SLS. Ce dernier n'est pas rédigé dans la forme indiquée à l'article L. 441-9 du CCH. Il ne constitue donc pas une mise en demeure qui sécurise la liquidation du SLS forfaitaire au sens de l'article précité : « *le locataire est tenu de répondre à cette demande [communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer] dans un délai d'un mois... À défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'État... La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.* »

L'office prend acte de la remarque et mettra en œuvre la procédure décrite à l'article L. 441-9 du CCH lors de la prochaine campagne SLS.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2014 de 47 programmes gérés en direct. Il existe un guide des procédures en matière de gestion des charges locatives.

L'agent qui traite des régularisations de charges s'occupe également du quittance, des APL, et des prélèvements de loyers.

Les charges sont globalement sur-provisionnées de 8,57 % s'agissant des logements occupés et sous-provisionnées de 7,47 % si l'on considère la totalité du parc. Le différentiel provient de la forte vacance à laquelle est confronté cet organisme.

Quatre programmes subissent un sous ou sur-provisionnement, supérieur à 20 %. Il s'agit néanmoins de programmes de petite taille, c'est-à-dire de moins de 1 000 m².

L'organisme possède 22 programmes de taille inférieure à 1 000 m² - 46,80 % du total - et leur taille moyenne est de 1 656 m². En outre, 17 programmes regroupent au plus 10 lots, soit 36,17 % du total.

Les charges de l'année N-1 des programmes gérés en direct sont régularisées sur les avis d'échéance du mois de février de l'année N, sauf celles d'eau qui le sont en mars ou avril selon les années, et celles de chauffage qui le sont en octobre dans l'attente des données relatives aux chaufferies collectives.

Les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 19,86 €/m². Aucun programme ne supporte des charges supérieures à 27,00 €/m². Les charges locatives de Nogent Perche Habitat sont donc contenues à un niveau globalement modéré.

S'agissant des coûts par type de charges, les seuls écarts ponctuels ont été justifiés par les particularités des programmes concernés.

La gestion des charges est performante, l'organisme étant invité à corriger les écarts ponctuels.

3.3 CONCLUSION

L'office est confronté à une vacance très élevée. Afin de lutter contre ce phénomène, il multiplie les actions, par des choix patrimoniaux et des actions commerciales volontaristes. La gestion des loyers et des charges est réalisée de façon satisfaisante et apparaît conforme à la réglementation.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

L'office répond aux enquêtes OPS. Celle de 2012 portant sur l'ensemble des occupants, comparée aux chiffres de la région et du département, aboutit aux résultats suivants :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête 2012 Nogent-le-Rotrou	51,64	7,32	16,22	18,13	56,84	8,80	46,77
Département	41,00	10,80	18,10	16,50	57,80	12,10	47,9
Région	37,10	9,50	18,10	20,50	62,10	8,50	48,4

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

S'agissant de 2014, les chiffres ne sont connus ni pour la région et ni pour le département. L'enquête de 2014 fait apparaître les résultats suivants :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête 2014 Nogent-le-Rotrou	53,72	7,56	14,40	19,72	59,74	8,50	47,70

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

Les comparaisons font apparaître que l'organisme assume pleinement son rôle social.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'OPH est service enregistreur du numéro unique. En 2014, il a enregistré 249 demandes dont 59 au titre d'une mutation, contre 307 dont 62 mutations en 2013.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le bilan de l'accord collectif indique une réalisation inférieure aux objectifs : 100 ménages prioritaires relogés en 2013 pour un objectif de 123, et 84 ménages prioritaires relogés en 2014 pour un objectif de 116.

Ce bilan est à mettre en relation avec les spécificités de l'office et le caractère détendu de son territoire.

S'agissant des DALO, sur la période 2011-2015, l'organisme indique recevoir peu de demandes de la préfecture, les personnes susceptibles d'être éligibles à ce dispositif trouvant un logement dans le circuit normal d'attribution. L'office n'a toutefois refusé aucun dossier DALO lors de ses commissions d'attribution (CAL). En 2011, un DALO a été relogé. En 2012, trois DALO ont retrouvé un logement. En 2013, la CAL s'est prononcée pour deux ménages, mais un seul a donné suite à la décision d'attribution. En 2014, sur les trois ménages qui ont été acceptés, deux ont signé un bail. En 2015, le seul candidat présenté a refusé le logement qui lui était proposé.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'organisme dispose d'une CAL qui se réunit toutes les trois semaines. Au cours de l'année 2015, les 282 décisions favorables de la CAL se sont traduites par 154 acceptations avec signature de bail.

La dernière mise à jour du règlement intérieur de la CAL et la politique d'attribution de l'office ont été validées par le conseil d'administration du 23 octobre 2015. Un bilan annuel des attributions est présenté au CA.

Les dossiers soumis aux CAL de l'année 2015 et les baux correspondants ont été examinés. Les dossiers intègrent des annexes au bail qui ne sont pas paraphées par le locataire. Il conviendrait de faire signer les doubles restant au dossier pour lever tout risque contentieux.

L'examen des dossiers et le processus d'attribution n'appellent pas d'observation particulière. En dehors de ce constat, le processus de location présente, en revanche, deux manquements à la réglementation :

Le contrôle a relevé deux irrégularités dans la relation contractuelle avec les locataires.

- la surface utilisée dans le calcul du loyer n'est pas mentionnée dans le bail et les dossiers n'intègrent pas le décompte des surfaces utiles. Les surfaces mentionnées au bail sont les surfaces habitables. Le locataire ne dispose donc pas de l'information relative à la surface utile pour les logements intégrant celle-ci dans le calcul de leur loyer puisqu'il n'est pas produit de décompte de surface utile.

L'organisme prend acte de la remarque et informe que le décompte de surface utile est en cours pour répondre aux obligations d'information auprès des locataires.

- cinq logements du groupe 39, situés au 14 rue Maurice Clavel, présentent une différence de surface habitable et de surface corrigée entre la fiche de décompte de surface en annexe au bail et l'état du patrimoine. Ainsi, la fiche de décompte de surface du logement 00390003 indique 75,18 m² de surface habitable et 118 m² de surface corrigée, alors que l'état du patrimoine mentionne 73 m² et 122 m². Il en est de même pour les quatre logements : 00390001, 00390004, 00390005 et 00390006. Toutefois, ces différences n'entraînent pas de réel préjudice pour le locataire puisque la surface utilisée dans le calcul du loyer est la surface basse.

L'office s'engage à mettre en conformité les dossiers locatifs avec la convention en vigueur afin de garantir la cohérence entre le décompte du logement et l'état du patrimoine.

Le contrôle a mis en évidence l'existence de logements relevant de financements aidés et qui ont été loués à des personnes morales non visées à l'article R.441-1 du CCH, qui les utilisent comme bureaux.

Il s'agit des logements suivants :

- 0060000701 et 0060000801 loués depuis 1995 par périodes de neuf ans à la direction départementale des finances publiques. Les derniers baux de neuf ans ont été signés en novembre 2013 ; l'office rappelle que cette occupation remonte à l'époque où la ville était propriétaire des lieux. À la vente du bâtiment à l'office, en septembre 1995, des baux de 9 ans, reconduits en 2013, ont permis de satisfaire à la volonté de l'administration de se maintenir dans les lieux.

- 0032001512, 0032002606, 0040000502, 0051000110 et 0051000503 donnés en location (un en 1988, deux en 2004, un en 2005 et un en 2006) à l'Unité d'Intervention de la Sécurité Civile 1 (UISC 1) de Nogent-le-Rotrou. Deux de ces logements figurent désormais dans le périmètre QPV. Ces locations ont, par ailleurs, fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

- 0012010111, 0012010213, 0015000207, 0031000110, 0031000213 et 0031000712 loués depuis 2012 à la ville qui y a installé respectivement l'association rencontre et culture, ATD quart-monde, une caisse des écoles et trois syndicats. La ville rembourse également les charges locatives. Ces logements figurent désormais dans le périmètre QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Les attributions intervenues dans ce cadre exposent l'office à une sanction financière de 9 000 € par logement, conformément à l'article L. 442-8 du CCH

L'équipe de contrôle note cependant que cette irrégularité qui s'inscrit dans un contexte de vacance élevée est présentée comme un moyen secondaire de résorber cette dernière et n'altère en rien l'accès au logement des ménages demandeurs. L'office souligne même l'impact positif de ces locations dans le QPV, tant sur le plan social que financier.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Les logements des différents réservataires sont identifiés de la manière suivante :

	Préfet	Mairie	Conseil Départemental	Conseil Régional	Collecteur PEC	Employeur	Office	Autre	Total
Nombre de logements	169	0	0	0	139	0	1 053	7	1 368
% du total des logements	12,65	0,00	0,00	0,00	10,16	0,00	76,68	0,51	100,00

Compte tenu du marché très détendu, le niveau des réservations est relativement faible.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Onze agents sont affectés à l'entretien des parties communes et des abords extérieurs. Ils sont répartis en deux équipes. La première, de quatre agents, est chargée des ordures ménagères et de la propreté des pelouses. La seconde, de sept agents, réalise l'entretien des parties communes des immeubles.

Chacune de ces équipes est encadrée par un agent qui, outre cette fonction, s'occupe, pour l'un, de la médiation locative et, pour l'autre, de la rédaction des états des lieux des logements.

Les réclamations des locataires sont remontées au siège et traitées rapidement soit par la régie, soit par une entreprise. L'office organise une enquête de satisfaction triennale. La dernière, lancée en 2013, dans le cadre de la démarche collective portée par l'USH de la région Centre, a donné la note globale satisfaisante de 7,8/10 versus 7,6/10 en 2010. Les résultats de l'enquête ont été présentés au conseil d'administration du 17 janvier 2014. Aucun point faible majeur n'a été détecté dans le cadre de l'enquête.

Les immeubles du Clos de la Fuye, dépourvus de systèmes de contrôle d'accès, ne respectent pas les prescriptions de l'article R. 127-5 du CCH relayées, à compter du 1^{er} janvier 2014, par celles de l'article R. 271-4 du code de la sécurité intérieure. Toutefois, ces immeubles sont situés à proximité immédiate (50 mètres) du siège de l'office.

L'office indique que sa priorité est actuellement orientée vers le patrimoine du QPV le Val dont la sécurisation des portes en place n'était plus assurée sur certains ensemble, nécessitant une maintenance soutenue pour satisfaire à cette obligation en la matière. Il confirme que la proximité, par rapport au siège, des trois immeubles du Clos de la Fuye et la faible mobilité des locataires l'ont convaincu qu'il pouvait différer cet investissement sans préjudice pour la sécurité. Pour autant, la sécurisation des halls d'entrée de ce groupe est intégrée dans l'opération de réhabilitation programmée en 2018.

La visite de patrimoine a révélé un patrimoine de qualité et bien tenu, qui confirme les bons résultats des enquêtes de satisfaction.

L'organisme a mis en place un plan de concertation locative d'une durée de trois ans renouvelables, validé en conseil d'administration le 10 décembre 2001. Il a fait l'objet d'un avenant en séance du 14 décembre 2009 afin d'inscrire la segmentation et le classement du patrimoine de l'office en vue de l'élaboration de la CUS.

L'organisme dispose d'un conseil de concertation locative qui se réunit une ou deux fois par an. Le conseil a été informé de la segmentation territoriale et du classement adoptés pour définir le patrimoine : segment S1 pour le quartier des Gauchetières et segment S2 pour les quartiers du centre-ville et du plateau Saint Jean ; classement de A à D en fonction du service rendu au locataire.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés incombe à un agent qui fait également office de conseiller social. Il s'occupe du précontentieux et du contentieux.

Le recouvrement des loyers est principalement réalisé par prélèvement automatique, à hauteur de 66,54 % au 29 février 2016, dernier chiffre disponible à la date de la fin du contrôle, contre 66,28 % au 31 décembre 2014. L'organisme permet à ses locataires deux dates de prélèvements : le 7 et le 12 du mois. Le taux de prélèvements est globalement stable et 69,23 % des nouveaux locataires avaient choisi de régler leur loyer par prélèvement au 29 février 2016.

L'organisme a mis en place un ensemble de procédures. Une synthèse mensuelle de la situation globale des impayés est disponible.

Le nombre d'expulsions est très réduit : une en 2013, cinq en 2014, et une en 2015.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2010-2014 :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Montant des créances douteuses (compte 416)	803	789	759	884	924
Admissions en non-valeur (+)	38	40	60	37	72
Total des créances douteuses	841	829	819	921	996
En % des produits	15,01	15,01	14,94	16,47	18,22
Montant des créances simples (compte 411)	160	159	183	155	147
Créances non exigibles (-)	436	480	425	471	489
Total du stock d'impayés	566	508	577	604	655
En % des produits	10,94 %	10,08 %	11,42 %	11,81 %	13,15 %

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

(Locataires simples + organismes APL + créances locatives douteuses + créances irrécouvrables)

(Loyers + charges récupérées)

était de 11,81 % pour une médiane régionale de 13,7 % (valeur Bolero 2013). Ce ratio a progressé de 1,34 point en 2014 pour atteindre 13,15 % mais demeure toujours inférieur à la médiane.

Entre 2010 et 2014, la part du stock d'impayés dans le total des produits a représenté en moyenne 11,48 %. Toutefois, les impayés ont progressé de manière quasi-continue depuis 2010 (+2,21 points), sauf en 2011. Cette hausse est à surveiller même si les impayés auxquels est confronté Nogent Perche Habitat sont globalement maîtrisés.

Il serait donc opportun de rechercher la stabilisation du taux d'impayés. L'organisme va donc mettre en place une facturation directe pour solde de tout compte dès l'état des lieux de sortie courant 2016 afin de ne pas avoir à recouvrer des créances par la suite, avec le risque de ne pas retrouver le débiteur.

4.5 CONCLUSION

L'organisme assume son rôle social. Il contribue de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés.

Le patrimoine de l'office est d'un entretien satisfaisant. Le service rendu aux locataires est de qualité.

La situation en matière d'impayés est maîtrisée. La gestion des charges locatives est performante.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP du 26 février 2010 a fixé les orientations pour la première période 2009-2018 afin de préparer la CUS de 2011-2016 signée le 30 juin 2011.

Le PSP traduit des orientations stratégiques qui apparaissent adaptées au contexte :

- des objectifs de développement de l'ordre de 81 logements sur 10 ans,
- des arbitrages entre réhabilitations et démolitions des résidences existantes,
- la politique d'amélioration du patrimoine appréhendée notamment dans sa composante énergétique,
- la promotion du parcours résidentiel par une politique de ventes.

Pour autant, compte tenu du contexte, l'organisme n'a pas totalement stabilisé ses choix.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Évolution des cinq dernières années

Durant la période 2011-2015, l'évolution du parc qui s'est contracté de 2,77 % en volume, a été la suivante :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	1 407	7	0	0	2	0	0	1 412	0,35 %
2012	1 412	0	0	0	0	0	0	1 412	0,00 %
2013	1 412	10	0	0	1	0	0	1 421	0,64 %
2014	1 421	0	20	0	0	0	73	1 368	-3,73 %
2015	1 368	0	0	0	0	0	0	1 368	0,00 %
Période	1 407	17	20	0	3	0	73	1 368	-2,77 %

5.2.1.1 Démolitions

L'organisme a procédé à la démolition de 200 logements depuis 2004. La période contrôlée recense 73 logements démolis en 2014 : 65 logements rue Paul Langevin dans le secteur des Gauchetières et 8 au 29 bis rue Saint Lazare. La démolition de 74 autres logements (37 logements au 28 rue du Perche et 37 logements au 24 rue Léon Blum) est prévue en 2016.

En 2017, l'organisme envisage de détruire 30 logements situés au 26 rue Léon Blum, où il reste huit locataires. Le plan relatif à leur relogement est programmé en 2016.

Par ailleurs, l'organisme réfléchit à l'opportunité de démolir les bâtiments des 24 et 26 rue du Perche dont environ la moitié des logements sont vacants, respectivement 15 sur 31 logements et 14 sur 31 logements.

S'agissant d'autres groupes, il envisage plutôt des solutions alternatives telles que la restructuration de T2 en T5 (rue du Val) qui trouvent facilement preneur ou l'aménagement à destination de personnes âgées (145 rue Léon Blum).

5.2.1.2 Constructions

Les sept constructions livrées en 2011 concernent le reliquat des 16 logements individuels construits à Margon.

Les mises en service de l'année 2013 correspondent aux 10 logements individuels du Clos des Vergers. Celles de 2014 concernent 20 logements localisés rue du Val Roquet en centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

17 logements sont en cours de construction sur les emprises de démolition de 2014 : quatre logements rue Saint Lazare dont la livraison est prévue en 2017 et 13 logements sont à construire sur le site Paul Langevin, en phase de consultation, avec une livraison prévue en 2018.

Par ailleurs, l'office envisage de construire 15 logements en Vefa rue du Val Roquet pour une livraison en 2018.

5.2.1.3 Réhabilitations

Les réhabilitations de 2010 à 2015 ont concerné trois opérations : Clavel, Serine-Saint Martin, Gabriel Hayes-Hortensias, soit des programmes portant respectivement sur 12, 19 et 6 logements. Les travaux, réalisés pour un total d'environ 800 000 euros, concernent principalement l'électricité et des interventions sur l'isolation thermique par l'extérieur, les menuiseries extérieures, les toitures.

Les réhabilitations prévues pour les années 2016-2017-2018 concernent un total de 124 logements. Elles mobilisent une enveloppe de 2,3 millions d'euros et portent principalement sur les économies d'énergie.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le suivi des opérations relève du responsable des services techniques.

Sur la période contrôlée, aucune des opérations de construction n'a donné lieu à un contentieux. Hors aléas de chantier, les conditions de déroulement des opérations en phase administrative et en phase chantier sont maîtrisées avec des coûts de production conformes aux estimations.

Le processus de maîtrise d'ouvrage n'appelle pas d'observation particulière.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Dans la période 2011 à 2014, l'office a consacré environ 500 000 € par an à la maintenance. En 2014, les travaux ont principalement porté sur le remplacement des équipements sanitaires et l'adaptation des salles de bain pour les personnes à mobilité réduite, sur le remplacement des chauffe-eau et ballons électriques, sur la mise aux normes d'ascenseurs ainsi que sur le changement de portes d'accès et de l'interphonie.

Le CA du 17 janvier 2014 avait relaté, en point 5, la présence de rats rue Henri Dourdoigne. L'office n'a pu justifier la traçabilité de l'intervention, comme le prévoit le règlement sanitaire départemental de l'Eure-et-Loir, car son service de proximité a utilisé les produits du centre technique municipal de la ville de Nogent-le-Rotrou pour procéder au traitement. Il n'y a pas eu de bons de fournitures donné par la ville. Toutefois, l'équipe de contrôle a pu constater la propreté des lieux relatifs à cet épisode.

L'office souligne que ces faits de nuisible sont rares dans le patrimoine et qu'il est d'usage que les services techniques de la ville mènent des campagnes de dératization aux endroits signalés, sachant que, lorsque c'est le bailleur qui sollicite ces services, il n'y a effectivement pas de procédure écrite des interventions menées. L'office précise qu'il a mis en place une procédure écrite depuis et qu'il fait désormais intervenir soit son service de proximité avec l'achat direct des traitements appropriés, soit une entreprise spécialisée dans le traitement des nuisibles.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

L'OPH dispose de l'ensemble des DPE de son patrimoine. En octobre 2012, le classement énergétique des logements collectifs était le suivant :

Classes énergétiques des logements collectifs	Répartition en nombre de logements	Répartition en % des logements
A	0	0,00 %
B	26	2,14 %
C	265	21,93 %
D	733	60,43 %
E	178	14,67 %
F	9	0,75 %
G	1	0,08 %
Total	1 212*	100,00 %

* 157 logements n'ont pas été diagnostiqués (74 logements en cours de démolition situés 28 rue du Perche et 24 rue Léon Blum, 62 logements relevant du contentieux sinistre sécheresse et 21 logements destinés à la vente).

Les logements classés en F et G concernent les groupes 45, 46 (quatre des douze logements individuels que compte le groupe) et 47. Par ailleurs, les groupes 45 et 47 se situent dans le quartier historique, secteur protégé rendant plus complexes les travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

En séance du 23 septembre 2013, le CA avait retenu une programmation triennale portant à terme sur la rénovation thermique de 66 logements considérés comme énergivores (37 avec chauffage électrique, 1 avec chauffage au gaz et 28 raccordés au chauffage collectif).

Le groupe 46 est actuellement en cours de rénovation thermique. Le remplacement de l'ancien mode de chauffage par des chaudières gaz à condensation devrait ainsi permettre d'atteindre l'étiquette C. L'installation de chaudières gaz à condensation est également prévue pour le groupe 48 (cinq logements individuels) classé actuellement en étiquette E.

Ces réalisations concernent l'année 2014, l'office est donc en retard sur la mise en œuvre de la programmation prévue.

5.4.3 Sécurité dans le parc

- Amiante

L'OPH a recensé l'amiante des parties communes de ses immeubles. Toutefois, il n'a pu justifier de son suivi systématique par les contrôles triennaux obligatoires (dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 modifié, codifiées aux articles R. 1334-20 et suivants du Code de la santé publique).

L'office prend acte de la remarque et indique qu'il va se mettre en conformité avec la réglementation dans les meilleurs délais, pour le suivi des éléments amiantés identifiés dans les DTA du patrimoine concerné. Il précise qu'un prestataire sera missionné pour le suivi de l'état des éléments amiantés identifiés dans le cadre du recensement en cours.

L'OPH procède à des diagnostics avant travaux (DAT), tant des parties communes que des parties privatives, et ce afin de pouvoir répondre à l'évolution de la réglementation. Ce faisant, l'office ne s'est

pas mis en conformité avec les dispositions réglementaires (décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application relatifs au repérage de l'amiante dans les parties privatives) qui imposent la généralisation des DAPP.

- Ascenseurs

À la date du contrôle, l'office possède 30 ascenseurs. Le tableau de suivi et les dossiers produits par l'office attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH.

L'office a également justifié du respect des délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posées dans la loi modifiée « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui organise la mise en sécurité du parc d'appareils existants.

- Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

Le 11 décembre 2014, l'organisme a signé un accord collectif avec les résidents lui donnant mandat pour confier à un prestataire la fourniture et la pose des DAAF avant l'échéance du 8 mars 2015 inscrite dans la loi modifiée n° 2010-238 du 9 mars 2010. La visite de patrimoine a permis de constater l'effectivité de la pose.

La visite de patrimoine a constaté que le plan d'évacuation n'était pas affiché dans plusieurs halls (exemples, groupes 16 et 22 rue de Fuye). L'office indique qu'un recensement est en cours sur le patrimoine afin d'identifier les besoins et satisfaire à l'obligation dès l'exercice 2017.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

L'organisme délibère chaque année sur sa politique de vente. Sa dernière décision du 29 juin 2015 confirme la poursuite de sa politique, engagée lors des précédentes séances, visant à la mise en vente de vingt pavillons et d'une maison de ville. Aucune vente en bloc n'est à l'ordre du jour.

Ce nombre modeste de cessions envisagées est principalement la conséquence du manque de dynamisme du marché immobilier nogentais. Deux logements proposés successivement aux locataires du patrimoine et sur le secteur libre ont, dans le passé, été remis en location faute de proposition d'achat.

Au cours de la période contrôlée, l'organisme a vendu trois pavillons à des locataires du parc : deux en 2011 et un en 2013. Tous les dossiers de vente ont été examinés et sont très bien tenus. L'organisme gère en direct sa politique de vente.

Ces cessions d'actif ont généré 260 k€ de plus-values.

Il est prévu à moyen terme de vendre un logement tous les deux ans ainsi que mentionné dans l'analyse prévisionnelle.

5.6 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office est globalement de qualité et bien entretenu. L'office est invité à se mettre en conformité avec la réglementation sur le suivi des éléments amiantés.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

6.1.1 Le service comptable

La tenue de la comptabilité s'exerce dans le cadre de la séparation ordonnateur / comptable.

La comptabilité est tenue par une comptable rattachée à la directrice générale. Cet agent assure le traitement des factures, aide la directrice générale pour la préparation des budgets de fonctionnement et d'investissements, gère la dette, assure la liquidation des taxes foncières et le contrôle de gestion.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue et des délais de paiement respectés avec un volume annuel de factures traitées en 2015 avoisinant 1 000 unités. L'organisme n'a pas encore mis en place de comptabilité analytique. Il n'existe pas non plus de guide de procédures comptables dans la mesure où l'agent qui traite de la comptabilité occupe son poste depuis 19 ans.

L'organisme dispose d'une régie d'avances et de recettes.

Le contrôle a mis au jour des transferts de fonds en espèces entre la régie de recettes de l'organisme et la trésorerie de Nogent-le-Rotrou effectués par un agent, en contradiction avec les règles de sécurité les plus élémentaires.

La régie de l'organisme réalise des encaissements mensuels en espèces pour un montant de plusieurs milliers d'euros. Ce numéraire est ensuite déposé par un agent sur le compte de l'organisme. Nonobstant la faible distance entre le siège de l'organisme et la trésorerie où sont déposés les fonds, cette pratique est contraire à toute règle de sécurité.

Il est donc nécessaire que l'organisme mette fin dans les plus brefs délais à cette pratique et n'accepte plus de paiements en numéraire à la régie du siège afin de ne pas exposer les agents concernés à une agression aux conséquences toujours imprévisibles. L'organisme est donc invité à informer ses locataires de la nécessité de régler désormais leurs loyers en espèces directement à la trésorerie, voire de les inciter à utiliser un autre mode de paiement.

Afin de pouvoir réaliser de menues dépenses, notamment des achats de titres de transport, l'organisme dispose d'une régie d'avances dont le montant ne dépasse pas 228,67 € par trimestre. Les espèces alimentant la régie sont sorties de la trésorerie et transportées par un agent vers l'office. C'est le processus inverse de celui décrit infra. Bien que les sommes en jeu soient moindres, le risque est identique.

Invité à mettre un terme à cette pratique, l'organisme va proposer lors d'un prochain conseil d'administration la suppression de sa régie d'avances et de recettes à compter du 1^{er} janvier 2017. Les locataires seront tenus informés de cette évolution et des moyens alternatifs de règlement de leurs loyers leur seront proposés comme le paiement en ligne et la mise en place d'un terminal de paiement au siège de Nogent Perche Habitat.

6.1.2 Les relations avec le comptable public

La proximité entre les locaux de la trésorerie dédiée et ceux de l'office ainsi que les liens tissés entre les deux entités constituent des éléments positifs. La trésorerie emploie 10 personnes : le comptable

public, responsable de la trésorerie, son adjoint, et huit autres agents. Sur cet effectif, deux fonctionnaires travaillent pour le compte de l'office mais en équivalent temps plein, cela correspond à une unité.

Le progiciel utilisé jusqu'au 30 juin 2016 pour les relations entre l'office et la trésorerie était OTR. Il s'agit d'un outil obsolète en voie de disparition au Ministère des Finances. Il a été remplacé au 1^{er} juillet par PREM, un outil plus moderne qui facilitera la transmission d'informations, notamment en matière de poursuites des locataires partis.

Il est apparu que le trésorier ne disposait pas d'une autorisation générale et permanente pour engager des poursuites contre les locataires-débiteurs présents afin d'accélérer le recouvrement des créances.

Le fait de lui accorder cette autorisation comme cela est le cas dans d'autres offices permettrait au trésorier d'exercer pleinement ses prérogatives en vue du recouvrement des créances de l'organisme. Cela serait d'autant plus cohérent que le trésorier dispose de ladite autorisation s'agissant des locataires partis. Il s'avère que cette autorisation n'avait pas été octroyée afin de permettre à l'office de suivre au cas par cas les actions de poursuites et de les tracer dans le compte du locataire dès qu'un acte de poursuite était mis à la signature de la directrice générale.

À la suite du remplacement du logiciel OTR par l'outil plus moderne que constitue PREM, aux frais de l'organisme, le partage des informations sera plus aisé et l'organisme ne voit plus d'inconvénient à donner au trésorier ladite autorisation puisque l'ensemble des actes de poursuite diligentés par le trésor sera désormais tracé dans le compte du locataire débiteur.

Enfin, une convention de services comptables et financiers régissant les procédures de travail entre les deux structures a été signée le 8 mars 2006. Elle sera mise à jour en fin d'année 2016 pour tenir compte du nouveau progiciel PREM et de la disparition de la régie de recettes.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des offices de province (valeur 2013).

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse de l'autofinancement est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net.

Le tableau suivant en résume la formation :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	4 023	4 024	3 973	4 053	4 061
Coût de gestion hors entretien	-1 135	-1 131	-920	-921	-1 146
Entretien courant	-152	-138	-238	-181	-210
GE	-232	-186	-341	-352	-288
TFPB	-752	-781	-797	-818	-869
Flux financier	-4	2	16	19	5
Flux exceptionnel	-42	-78	-80	-57	683
Autres produits d'exploitation	36	34	30	66	47
Pertes créances irrécouvrables	-38	-40	-60	-37	-72
Intérêts opérations locatives	-490	-388	-405	-503	-442
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 133	-999	-796	-906	-1 135
Autofinancement net¹	79	318	382	364	634
% du chiffre d'affaires	1,97 %	7,92 %	9,60 %	8,90 %	15,62 %

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net est passé de 79 k€ en 2010 à 634 k€ en 2014, soit une multiplication par 8,03. Son évolution annuelle est néanmoins fluctuante avec un point bas en 2010 (79 k€) et un point haut en 2014 (634 k€). La hausse sensible de l'autofinancement net observée en 2014 (270 k€ ou 74,18 %) est essentiellement la conséquence du niveau des flux exceptionnels alimentés par l'indemnité d'assurance de 736 k€ versée à l'organisme à la suite du sinistre dont il a été victime lors des sécheresses de 2002 et de 2003. Sans cette manne, l'autofinancement net aurait donc été négatif.

Ramené au chiffre d'affaires, le taux d'autofinancement atteignait 8,90 % en 2013, soit un niveau inférieur de 3,1 points à la médiane qui s'établissait à 12,00 %. Toutefois, en 2014, le taux de l'autofinancement net a bondi pour atteindre 15,62 % et surperformer la médiane précitée.

Entre 2010 et 2014, l'autofinancement net moyen a représenté 355 k€ ou 8,80 % du chiffre d'affaires, soit un niveau inférieur de 3,2 points à la médiane 2013 sus-indiquée. L'autofinancement net dégagé s'est ainsi considérablement amélioré entre 2010 et 2014 même si l'année 2014 a bénéficié d'éléments exceptionnels. Cette amélioration est quasi-continue. En outre, les premières estimations pour l'année 2015 laissent entrevoir un autofinancement net de 327 k€, soit 8,10 % du montant des loyers.

6.2.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2014 à 74,27 % du montant total des produits. Au titre de cette même année, les produits ont représenté 4 061 k€ contre 4 053 k€ l'année précédente, soit une très faible hausse de 0,20 %, notamment en raison de la contraction du parc.

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

¹ 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).

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers des logements*	3 847	3 834	3 794	3 865	3 868
Suppléments de loyers de solidarité	27	38	22	24	19
Autres loyers (commerces, parkings...)	149	152	157	164	174
Total des loyers	4 023	4 024	3 973	4 053	4 061

* Hors charges récupérables.

Entre 2010 et 2014, les loyers ont progressé de 38 k€, soit de 0,94 % (0,24 % par an). Ce niveau étale est induit par la diminution du nombre de logements gérés, par le faible montant des hausses de loyers et par l'accroissement de la vacance.

Toutefois, les loyers au logement quittancés par Nogent-Perche-Habitat sont faibles.

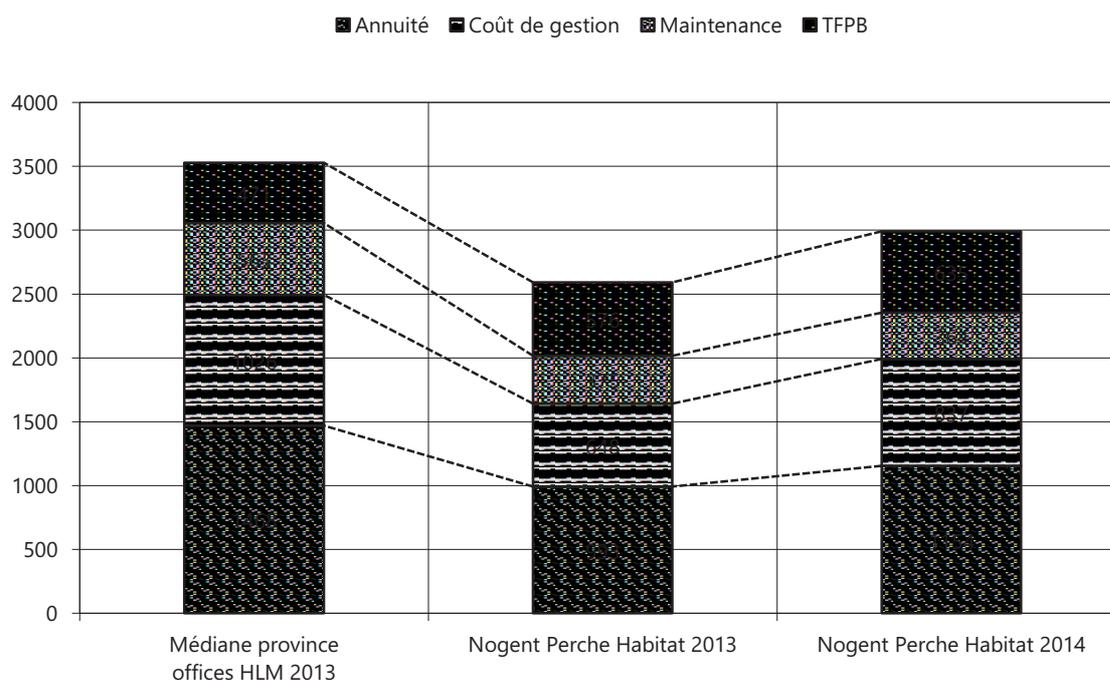
Le produit des loyers représentait, en 2013, 2 737 €/lgt, contre une médiane de 3 615 €/lgt. Il était donc inférieur de 24,29 % au produit médian. Il a ensuite progressé de 3,80 % pour s'établir à 2 841 €/lgt en 2014. À cette date, le produit annuel des loyers représentait 78,59 % de la médiane régionale 2013. Entre 2010 et 2014, le produit des loyers au logement n'a augmenté que de 3,20 %, passant de 2 753 € en 2010 à 2 841 € en 2014.

Devant faire face à une vacance structurelle et à une offre locative émanant d'investisseurs privés, l'organisme ne peut que modérer ses loyers afin de demeurer compétitif au sein de ce secteur particulièrement détendu dans lequel vivent des ménages aux ressources modestes.

6.2.3 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane province OPH 2013	Nogent Perche Habitat 2013	Nogent Perche Habitat 2014
Annuité	1 468	993	1 154
Coût de gestion	1 026	648	837
Maintenance	563	375	364
TFPB	471	576	635



6.2.3.1 Gestion de la dette

Le montant net de la dette au 31 décembre 2014 s'établissait à 16,67 M€. Cette dernière est financée à concurrence de 6,50 % à taux fixe et de 93,50 % à taux révisibles dont la quasi-totalité indexés sur l'évolution du livret A.

Au 31 décembre 2014, l'annuité locative versée par l'organisme a augmenté de 16,21 % par rapport à 2013 (1 154 €/lgt contre 993 €/lgt). Cette hausse découle à la fois de la souscription de nouveaux emprunts et de la diminution du nombre de logements composant le patrimoine. En 2013, elle était inférieure de 32,36 % à la médiane (1 468 €/lgt) tandis que l'année suivante, l'annuité locative en représentait 78,61 %.

Ce faible taux trouve son origine dans la diminution du nombre de logements composant le parc, passé de 1 407 unités en 2010 à 1 368 unités en 2014, dans l'amortissement au fil des ans des capitaux empruntés et dans les diminutions successives du taux du livret A.

L'annuité locative atteignait 34,8 % des loyers en 2013, à comparer avec une médiane de 37,4 %. En 2014, ce ratio a progressé de 4,1 points pour atteindre 38,9 %, et surperformer la médiane précitée.

Les intérêts locatifs sont extrêmement modestes puisqu'ils s'élevaient à 354 €/lgt en 2013 versus une médiane régionale de 597 €/lgt, soit 40,70 % de moins. Leur repli entamé en 2013 s'est accentué en 2014 pour chuter à 323 €/lgt.

En 2013, les intérêts locatifs représentaient 12,4 % des loyers contre une médiane de 15,0 %. Cet écart s'est sensiblement accru en 2014 avec des intérêts locatifs équivalant à 10,8 % des loyers.

Comme dans tout organisme œuvrant en secteur détendu en raison d'un déclin démographique, la situation de Nogent Perche Habitat est caractérisée par un recul de l'endettement au logement et des intérêts locatifs concomitants.

6.2.3.2 Le coût de la gestion hors entretien

Le coût de gestion a légèrement progressé entre 2010 et 2014, passant de 807 €/lgt en 2010 à 837 €/lgt en 2014, soit 3,72 % de plus. Il a atteint un point bas (648 €/lgt en 2013), soit 36,84 % de moins que la médiane qui s'établissait à 1 026 €/lgt.

Alors qu'il représentait 63,16 % de la médiane en 2013, ce taux est passé à 81,58 % en 2014. Il demeure néanmoins extrêmement modéré. La hausse observée en 2014 découle de la hausse des impôts et taxes induite par de moindres exonérations de taxes foncières (compte 6359).

Au sein des coûts de gestion, les frais de personnel demeurent globalement contenus puisqu'ils ont oscillé entre 19,2 % et 20,6 % des loyers entre 2010 et 2014, à comparer avec une médiane 2013 de 18,8 %. La taille modeste de l'organisme ne lui permet pas de bénéficier d'économies d'échelle en matière de ressources humaines.

Le coût de la gestion hors entretien de Nogent Perche Habitat est donc jugulé à un niveau très faible malgré sa taille modeste.

6.2.3.3 Le coût de la maintenance

Historiquement doté d'une régie d'entretien située dans le quartier des Gauchetières, l'organisme a fait le choix de conserver celle-ci tout en réduisant son envergure. Elle n'emploie désormais que sept agents. La célérité avec laquelle interviennent ces derniers ainsi que leur connaissance du patrimoine constituent des éléments de satisfaction pour les locataires.

Il ressort de la visite de la régie d'entretien que le stock de celle-ci n'était pas connu avec précision.

Cette lacune pouvant entraîner des dépenses inutiles, l'organisme a été invité à la pallier. Dans le cadre de l'évolution du système d'information de l'organisme avec la mise à niveau du progiciel « Gestion technique du patrimoine », le responsable de la régie qui est le seul à effectuer des achats aura donc une parfaite connaissance du suivi des fournitures.

Entre 2010 et 2014, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant, le gros entretien et le coût de fonctionnement de la régie d'entretien a progressé d'un tiers, passant de 273 €/lgt à 364 €/lgt.

Pour l'année 2013, il était inférieur du tiers à la médiane régionale (375 €/lgt contre 563 €/lgt). Il a ensuite reculé à 364 €/lgt en 2014 (-2,93 %) et se situe donc toujours en-deçà de la médiane (-35,35 %). Au cours des cinq années contrôlées, le coût de la maintenance a représenté 330 €/lgt en moyenne annuelle, soit un montant très inférieur à la médiane (-41,39 %).

Toutefois, le fait de réaliser une partie des travaux en régie permet de limiter les coûts de maintenance en ne faisant pas systématiquement appel à des artisans ou à des entreprises.

En outre, le faible montant du coût consacré à la maintenance de chaque logement doit être corrigé du fait que, sur l'ensemble du parc, 121 logements, soit 8,85 % du parc, ne bénéficient d'aucune maintenance puisqu'ils sont voués à la démolition dans un avenir proche. Le coût de la maintenance réel consacré à chaque logement habitable est donc supérieur à celui mentionné.

Le coût de la maintenance s'établissait à 13,1 % des loyers en 2013, contre 14,3 % pour la médiane régionale, soit 1,2 point de moins. En 2014, le taux est passé à 12,3 % et demeure ainsi toujours inférieur à la médiane (-2,0 points).

L'organisme dispose donc d'une marge très sensible de progression quantitative en matière de coût de maintenance de son patrimoine, sachant que celui-ci est vieillissant avec un âge moyen de 42 ans. Toutefois, de trop importantes dépenses en la matière risqueraient de fragiliser un autofinancement net utilement mobilisable à l'occasion des futures démolitions.

6.2.3.4 Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2014, 19 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou bénéficiaient d'un dégrèvement partiel à la suite de travaux, notamment de travaux en faveur de personnes à mobilité réduite générant un dégrèvement dit dégrèvement PMR, et de travaux d'économies d'énergie.

Le montant de la TFPB est passé de 752 k€ à 869 k€ entre 2010 et 2014, soit de 534 €/lgt à 635 €/lgt (+18,91 %). Alors que la médiane 2013 s'établissait à 471 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'organisme équivalait cette même année à 576 €/lgt, soit 22,3 % de plus. En 2014, la charge fiscale s'est encore alourdie de 10,24 % pour atteindre 635 €/lgt. Elle se situe toujours très au-delà de la médiane sus-indiquée (+34,82 %).

La TFPB absorbait 20,2 % des loyers en 2013, proportion supérieure de 69,74 % ou de 8,3 points à la médiane qui atteignait 11,9 %. En 2014, la part de la TFPB dans les loyers a de nouveau progressé de 1,2 point pour atteindre 21,4 % et se rapproche du double de la médiane.

6.2.4 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	112	398	33	30	-272
dont plus-values de cessions	109	198	11	159	0

Ces résultats sont très fluctuants et ont varié entre -272 k€ en 2014 et 398 k€ en 2011. L'impact positif des produits de cessions d'éléments d'actifs sur les résultats comptables est particulièrement sensible pour les années 2010, 2011 et 2013. Ainsi, pour l'année 2013, le résultat comptable aurait été négatif sans les produits de cession.

À l'issue de l'année 2014, Nogent Perche Habitat a dégagé un résultat comptable négatif de 272 k€. Ce mauvais chiffre découle de l'envolée de 709 k€ des dotations aux amortissements et aux provisions. La cause en est l'augmentation des dotations aux amortissements liée aux inscriptions à l'actif au compte 21, des opérations de construction de 10 pavillons *Les Vergers* et des réhabilitations de six pavillons *Hortensias / G. Hayes* et de 50 logements situés aux numéros 3 à 35 Maison Maraine.

6.2.5 Structure financière

Le tableau qui suit présente les principaux postes de la structure du bilan :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	9 071	9 466	9 586	9 567	9 282
Provisions pour risques et charges	327	270	235	235	952
<i>Dont PGE</i>	127	70	35	35	21
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	25 386	26 552	27 884	29 285	30 487
Dettes financières	17 385	16 950	17 124	18 008	16 943
Actif immobilisé brut	-50 538	-51 604	-52 503	-54 552	-56 027
Fonds de Roulement Net Global	1 631	1 635	2 326	2 544	1 636
FRNG à terminaison des opérations²					1 295
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	1 175	1 100	1 193	1 297	1 104
Provisions d'actif circulant	-792	-779	-775	-863	-835
Dettes d'exploitation	-198	-136	-87	-133	-162
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	186	185	331	300	108
Créances diverses (+)	42	35	137	221	80
Dettes diverses (-)	-272	-120	-77	-429	-104
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-230	-85	60	-208	-24
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-44	99	391	92	84
Concours bancaires	0	0	0	0	50
Trésorerie nette	1 674	1 535	1 935	2 452	1 602

- **Les ratios du FRNG et la trésorerie**

	2010	2011	2012	2013	2014
FRNG (en mois de dépenses)	2,49	2,95	4,55	4,07	2,68
Trésorerie (en mois de dépenses)	2,55	2,77	3,78	3,93	2,54
Part du FRN dans la trésorerie	97,65 %	106,50 %	120,37 %	103,56 %	105,51 %
(P.M : Dépenses mensuelles en k€)	655	554	511	624	611

Entre 2010 et 2014, la situation de l'organisme s'est légèrement améliorée par rapport à celle observée entre 2004 et 2008. Elle demeure néanmoins fragile.

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Ramené au niveau de son activité, le FRNG est resté stable entre 2010 et 2014. Il est ainsi passé de 1 631 k€ en 2010 à 1 636 k€ en 2014, soit une avancée symbolique de 0,31 %. Le repli de 35,67 % du fonds de roulement net global observé en 2014 résulte des effets combinés induits par le recul des

² 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.

capitaux propres et des dettes financières, et l'accroissement de l'actif immobilisé brut. Fin 2014, le fonds de roulement atteignait 4,07 mois de dépenses contre une médiane de 3,9 mois.

Entre 2010 et 2014, il a représenté en moyenne 1 954 k€, soit 3,35 mois de dépenses. Le niveau du fonds de roulement net global de l'organisme en mois de dépenses est donc inférieur à la médiane précitée, sans que cet écart soit significatif.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'organisme, atteint 1 295 k€ et permet à l'office de concrétiser les projets en cours.

6.2.5.2 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Sur la période 2010-2014, le cycle d'exploitation a généré un besoin continu en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement respectifs de 186 k€ en 2010, de 185 k€ en 2011, de 331 k€ en 2012, de 300 k€ en 2013 et de 108 k€ en 2014 qui constituent des besoins à court terme issus du cycle d'exploitation.

Hors exploitation, des ressources continues ont été générées, sauf en 2011. Ces dernières se sont élevées à 230 k€ en 2010, à 85 k€ en 2011, à -60 k€ en 2012, à 208 k€ en 2013 et à 24 k€ en 2014.

Il en a découlé des besoins récurrents en fonds de roulement, sauf en 2010 : -44 k€ en 2010, 99 k€ en 2011, 391 k€ en 2012, 92 k€ en 2013 et 84 k€ en 2014.

6.2.5.3 Trésorerie

La trésorerie disponible, y compris les concours bancaires, a reculé de 4,32 % entre 2010 et 2014, passant de 1 675 k€ à 1 602 k€. Le fort recul de la trésorerie observé en 2014 -899 k€ (-36,7 %) est essentiellement la conséquence du repli du fonds de roulement net global.

L'organisme disposait, au 31 décembre 2013, d'une trésorerie nette couvrant 3,9 mois de dépenses moyennes contre une médiane 2013 de 3,2 mois. La trésorerie représentait 2,5 mois de dépenses moyennes en 2014 et sous-performait alors la médiane de référence.

Entre 2010 et 2014, la trésorerie équivalait en moyenne au 31 décembre à 1 840 k€, soit 3,1 mois de dépenses, montant correspondant quasiment à la médiane.

La gestion rigoureuse de cet organisme permet de ne pas obérer la trésorerie qui sera notamment sollicitée à l'occasion de futures démolitions d'immeubles.

La trésorerie excédentaire est placée sur un livret A et gérée de manière active afin de profiter de la règle des quinzaines.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'organisme a actualisé en mars 2016 son analyse prévisionnelle à partir de Visial qui porte sur la période 2014-2023. Cette analyse couvre donc une période de 10 ans sachant que les chiffres de 2014 correspondent à la réalité et que ceux de 2015 seront très peu différents de ceux mentionnés.

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- Taux d'inflation : 1,00 % sur la période.
- Loyers : 0,50 % sur la période.
- Taux du livret A : 1,00 %.
- Taux de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) : 1,00 %.

- Taux de vacance : diminution de 3 % par an.
- Coût des impayés : entre 42 k€ et 44 k€ à partir de 2016.
- Taxes foncières sur les propriétés bâties : 2,00 %.
- Coûts de gestion : 1,50 %.
- Coûts de personnel : 2,00 %.
- Cessions de patrimoine : un logement tous les deux ans.
- Construction nouvelles : quatre logements individuels livrés en 2018 pour un coût unitaire de 140 k€.
- Réhabilitations : 15 logements en 2018 à raison de 25 k€/lgt avec une hausse des loyers de 5,00 % puis 10 logements en 2019 à raison de 10 k€/lgt suivie d'une hausse du loyer de 5,00 %. Ces réhabilitations seront financées par l'emprunt.
- Démolitions : 30 logements en 2017 pour un coût de 227 k€, puis 31 logements en 2023 pour un coût de 218 k€.

Ces hypothèses sont cohérentes en tendance. Le recul annuel de la vacance de 3 % apparaît toutefois optimiste.

La prise en compte des différentes hypothèses aboutit aux prévisions suivantes :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement net HLM	633	247	452	263	304	347	419	376	473	624
En % des loyers	15,6	6,1	11,1	6,5	7,3	8,2	9,9	8,8	11,1	14,5
Fonds de roulement long terme à la livraison	-133	5	-83	-147	-53	320	676	1 077	1 485	2 134

La lecture de ce tableau montre une quasi-stagnation de l'autofinancement net HLM entre 2014 et 2023 (-1,42 %) et un recul de 1,1 point de la part de ce dernier dans les loyers. Toutefois, l'année 2014 ayant été atypique en raison des indemnités d'assurance perçues par l'organisme, il est plus judicieux d'effectuer des comparaisons à partir de 2015.

En l'espèce, l'autofinancement devrait passer de 247 k€ à 624 k€, soit une hausse de 377 k€ ou de 152,63 % en huit ans. En pourcentage des loyers, l'autofinancement net passerait de 6,1 % à 14,5 %, soit un bond de 8,4 points. Le taux moyen entre 2015 et 2023 serait de 9,28 %, soit un niveau inférieur à la médiane 2013 des OPH de province.

Le fonds de roulement long terme à la livraison est particulièrement fluctuant puisqu'il oscille entre -147 k€ en 2017 et 2 134 k€ en 2023. Le manque de dynamisme des loyers, associé à un taux de vacance important, à des ventes anémiques, à des coûts de démolition non négligeables et à de nécessaires travaux expliquent le caractère erratique et préoccupant du fonds de roulement long terme à terminaison, en particulier jusqu'en 2019.

Il en découle que, sur la période considérée, la situation financière de Nogent Perche Habitat va, toutes choses égales par ailleurs, être délicate jusqu'en 2019. Des arbitrages risquent d'être nécessaires, notamment en termes d'étalement des opérations nouvelles afin de maintenir le fonds de roulement long terme à la livraison au-dessus de la ligne de flottaison.

6.4 CONCLUSION

Nogent-Perche-Habitat fait partie de ces organismes confrontés à une vacance structurelle qui obère une partie des efforts mis en œuvre pour lui assurer une solidité financière pérenne. Il dispose toutefois d'équipes motivées et bénéficie d'une gestion rigoureuse. Les charges sont régularisées dans des délais très courts et les impayés, même s'ils augmentent, demeurent maîtrisés.

La quasi-absence de ventes en raison de l'atonie du marché local limite à sa portion congrue les produits exceptionnels, et l'accroissement des taxes foncières sur les propriétés bâties pèse de plus

en plus lourd face à des recettes stagnantes. La présence d'une régie de travaux se justifie, notamment en raison de la célérité d'intervention des agents et de leur connaissance du parc. Les dépenses de maintenance demeurent néanmoins limitées.

Si la situation de cet organisme s'est légèrement améliorée depuis le dernier contrôle Miilos, des inquiétudes se font jour pour l'avenir. Ces craintes sont justifiées par une analyse prévisionnelle tendue jusqu'en 2019 en raison des coûts engendrés par les démolitions d'immeubles à venir, et par la nécessité de financer les constructions nouvelles sans oublier les dépenses induites par les réhabilitations prévues.

Le faible niveau des taux d'emprunt constitue une aide précieuse mais la principale contrainte à laquelle est confronté cet organisme découle d'une faible assise financière associée à une base de clientèle qui se réduit année après année.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : Nogent Perche Habitat, Office public de l'habitat de Nogent-le-Rotrou

SIÈGE SOCIAL :
 Adresse du siège : 14 rue du Champ Bossu - BP 10 021
 Code postal, Ville : 28 042 NOGENT-LE-ROTROU CEDEX
 Téléphone : 02 37 52 15 28

PRÉSIDENT : François Huwart

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Corinne Mesnil 02 37 52 15 28 c.mesnil@nogent-perche-habitat.fr

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Nogent-le-Rotrou

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2015
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	HUWART François	Conseil municipal Maire de Nogent le Rotrou	Retraité
Vice-présidente	DENIS Pierrette	Conseil municipal	Retraîtée
	MONGUILLON Bernard	Conseil municipal	Directeur Association Insertion
	WATTEBLED Dominique	Conseil municipal	Retraîtée
	BENOÎT-MOUSSEAU Marie-Claude	Conseil municipal	Contrôleur Trésor Public
	NACHBAUR Cyrille	Conseil municipal	Directeur Technique
	RENAN Michèle	Personne qualifiée	Retraîtée
	ROBERT Jeannine	Personne qualifiée	Retraîtée
	RUHLMANN Philippe	Maire de MARGON	Retraité
	FRANCOIS Jacques	Association d'insertion	Retraité
	ROLLAND Sylvain	CAF	Conducteur de machines
	BERTHELOT Jeanine	UDAF	Retraîtée
	HERVET Hubert	CIL	Directeur PROCILIA
	Françoise Hilaire	Association	Agent d'entretien
Représentants des locataires	FILLONNEAU Annick	Élu représentant locataires	Association famille de France
	BONIMEUX Christiane	Élu représentant locataires	Association famille de France
	LANDEMAINE Luc	Élu représentant locataires	Force ouvrière consommateurs

Commissaire du Gouvernement : Préfet

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015	Cadres :	1	Total administratif et technique : 12
	Maîtrise :	2	
	Employés :	9	Effectif total : 30
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	11	
Ouvriers régie :	7		

7.2 DÉTAIL RÉMUNÉRATION DIRECTRICE GÉNÉRALE 2010-2015

Année	Patrimoine au 31/12/N-1	Part forfaitaire DG = rémunération plafond autorisée par le R. 421-20 du CCH	Perçu trame fonctionnaire	Trop-perçu
2010	1 399	59 697,88 €	59 790,48 €	92,60 €
2011	1 407	59 778,84 €	59 972,36 €	193,52 €
2012	1 412	59 829,44 €	59 973,00 €	143,56 €
2013	1 412	59 829,44 €	59 973,00 €	143,56 €
2014	1 421	59 920,52 €	59 973,00 €	52,48 €
2015	1 421	59 920,52 €	59 973,84 €	53,32 €
			Total	679,04

7.4 SIGLES UTILISÉS

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