

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-172 Février 2017

Office public de l'Habitat Saumur Habitat

Saumur (49)



Rapport définitif de contrôle n°2015-172 Février 2017

Office public de l'Habitat Saumur Habitat

Saumur (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-172

OPH SAUMUR HABITAT – 49

Président : M. Jean-Michel Marchand

Directeur général : M. Philippe Plat

Adresse : 213 boulevard Delessert – CS 44043 – 49412 Saumur cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	3592
	nombre de logements familiaux en propriété :	3592
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	146

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	7,8 %	3,8	3,1	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	6,3	2	1,6	(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	11	12,2	9,6	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,88 %	/	/	
Age moyen du parc (en années)	42	/	/	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	26 %	19,3	19,3	(1)
< 60 % des plafonds (%)	45 %	38	38,1	(1)
> 100% des plafonds (%)	6,8 %	61	39,9	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	55 %	56,2	50,6	(1)
Familles monoparentales (%)	15 %	19,7	20	
Personnes isolées (%)	48 %	44,1	37,4	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,55	5,10	5,40	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,4 %	13,7 %	14,0 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,3	NC	NC	/
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,4	3,9	3,7	(3°)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14,4 %	12,0 %	11,8 %	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH

- Points forts**
- Rôle social avéré de l'office (loyers et charges maîtrisés, occupation très sociale du parc)
 - Cadre d'activité structuré et rigoureusement suivi
 - Personnel impliqué et compétent
 - Orientations stratégiques définies par la gouvernance efficacement déclinées dans la gestion quotidienne de l'office
 - Patrimoine historique de l'office globalement de bonne qualité, ayant bénéficié d'un important programme de renouvellement urbain
 - Bon niveau d'entretien du parc historique de l'office
 - Situation financière saine
- Points faibles**
- Evolution particulièrement préoccupante de la vacance
 - Pertes locatives élevées liées à la vacance
 - Conditions difficiles de fusion avec la SIEMS ayant perturbé transitoirement le fonctionnement de l'office
 - Intégration en 2012 de 670 logements issus du patrimoine de l'ex-SIEMS souffrant d'un retard d'entretien, avec un taux de vacance important
 - Instabilité organisationnelle des directions techniques sur la période du contrôle
 - Plan stratégique de patrimoine validé en 2014 obsolète
- Irrégularités**
- Gestion d'un immeuble de bureaux, héritée de la fusion avec la SIEMS, non compatible avec l'objet statutaire de l'office
 - Exonération du paiement du loyer d'un médiateur de quartier non conforme depuis le changement réglementaire intervenu le 1^{er} septembre 2015
 - 10 attributions de logements non-conformes à la réglementation en vigueur
 - Prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à Maine-et-Loire Habitat en 2013 ne respectant pas les règles de la commande publique
 - Non-respect des règles de la commande publique pour divers travaux de maintenance

Précédent rapport de contrôle : 2009-148 de juillet 2010

Contrôle effectué du 8 juillet 2015 au 17 décembre 2015

Diffusion du rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-172

OPH SAUMUR HABITAT – 49

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE.....	7
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	7
2.2 GOUVERNANCE	9
2.3 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT.....	11
3. PATRIMOINE	15
3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC.....	17
4. Politique sociale et gestion locative.....	19
4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES	19
4.2 ACCES AU LOGEMENT	19
4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	25
4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	26
5. Politique patrimoniale	27
5.1 ANALYSE DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE	27
5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE	29
5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE	30
5.4 MAINTENANCE DU PARC.....	32
5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE.....	33
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	34
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	34
6.2 ANALYSE FINANCIERE	36
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	40

7.	Annexes	42
7.1	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	42
7.2	ETUDE DE RENTABILITE 2014 SUR IMMEUBLE DE BUREAUX COMTE LAIR	43
7.3	ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME.....	44
7.4	PRINCIPAUX AJUSTEMENTS DE L'ORGANIGRAMME INTERVENUES DEPUIS LE PRECEDENT CONTROLE.....	46
7.5	REPARTITION DES NIVEAUX DE LOYER PRATIQUES PAR L'OPH SAUMUR HABITAT AU REGARD DES PLAFONDS APL ...	47
7.6	ANALYSE DE SITUATIONS DE DEMANDEURS EN RECHERCHE D'UN LOGEMENT.....	48
7.7	PROCESSUS DE RELOCATION DES LOGEMENTS.....	49
7.8	TABLEAU DES DEPASSEMENTS DE PLAFONDS.....	52
7.9	TABLEAU DES ATTRIBUTIONS SANS CAL.....	53
7.10	ÉVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014	54
7.11	REMISE EN ETAT DE LOGEMENTS	55
7.12	BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES	57
7.13	PREVISIONNEL FINANCIER 2015-2024 – HYPOTHESES RETENUES.....	58
7.14	SIGLES UTILISES.....	61

SYNTHESE

L'OPH Saumur Habitat est le principal bailleur social de la ville de Saumur, sa collectivité de rattachement. Il dispose d'un patrimoine d'environ 3 600 logements locatifs sociaux, dont environ 2 900 sont implantés dans la ville de Saumur et 600 dans les communes proches. Un tiers du parc de l'office est situé en zone urbaine sensible (ZUS).

Le territoire d'intervention de l'OPH Saumur Habitat est marqué par un contexte socio-économique difficile, avec un taux de chômage et une proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté élevés. Saumur a, par ailleurs, subi une déprise démographique marquée au cours des dernières décennies.

Dans ce contexte dégradé, l'OPH Saumur Habitat assume pleinement son rôle social. Le niveau maîtrisé des loyers et des charges rend les logements de l'office économiquement accessibles, au bénéfice d'une population logée aux caractéristiques prédominantes très sociales. Le patrimoine historique de l'office s'avère globalement de bonne qualité et bien entretenu. Le niveau de service rendu aux locataires présente un niveau satisfaisant.

Les six dernières années d'activité de l'office ont été marquées à la fois par une évolution notable du paysage local des bailleurs sociaux publics et par une importante opération de renouvellement urbain.

L'office a en effet repris en gestion l'intégralité du patrimoine de la société immobilière d'économie mixte de la ville de Saumur (SIEMS), suite à la fusion des deux opérateurs publics décidée par la ville de Saumur. Le transfert, opéré fin 2012, s'est réalisé dans des conditions difficiles et a généré des perturbations transitoires du fonctionnement de l'office. Il a conduit à l'intégration dans le patrimoine de l'office d'un parc collectif relativement ancien n'ayant pas bénéficié du programme de renouvellement urbain, peu performant au plan énergétique et touché par une vacance importante. La fusion a également amené l'office à faire entrer dans son patrimoine un immeuble de bureau dont la gestion s'avère incompatible avec l'objet statutaire de l'office ; une régularisation s'avère nécessaire.

L'OPH Saumur Habitat s'est par ailleurs engagé dans un partenariat avec l'office public départemental Maine-et-Loire Habitat. Ce dernier s'est traduit au travers de la création d'une structure de coopération commune, le Groupement d'intérêt économique Habitat 2 Offices (GIE H2O), constitué fin 2013, et du projet d'acquisition progressive de logements sociaux détenus par l'OPH Maine-et-Loire Habitat dans le Saumurois, représentant une acquisition d'environ 1 000 logements locatifs sociaux à terme.

Parallèlement, l'OPH Saumur Habitat a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (PRU) sur la période 2008-2014, ayant impacté près de la moitié de son patrimoine originel, avec près de 1 200 réhabilitations et 400 démolitions-reconstructions ; le programme de reconstruction n'est pas encore totalement achevé à ce jour. Le PRU est appelé à se poursuivre au travers d'un contrat de ville 2015-2020 en cours de contractualisation.

L'OPH Saumur Habitat a ainsi vu son patrimoine augmenter d'environ 30 % sur la période 2009-2015, soit environ 1 000 logements supplémentaires dont un peu moins de 700 en provenance de la SIEMS et 150 logements acquis à l'OPH Maine-et-Loire Habitat. Sur cette même période, l'offre nouvelle produite par l'office s'inscrit dans une politique de développement en grande partie dédiée aux objectifs de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

L'office est parvenu à faire face à ces événements marquants grâce à des équipes solides et un cadre de gestion rigoureux, ceci malgré une instabilité organisationnelle observée ces dernières années dans les directions en charge de la maintenance et du développement ; ce contexte peu facilitant n'a cependant pas fait obstacle à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, grâce aux capacités d'adaptation inhérentes aux petites structures. Les orientations stratégiques de l'office, définies par une gouvernance bien informée et impliquée, sont déclinées au travers d'un dispositif cohérent et bien piloté dans l'activité quotidienne des services. Si le fonctionnement de l'office apparaît satisfaisant, quelques

non-conformités ponctuelles ont toutefois été relevées au cours du contrôle, et devront appeler des mesures correctives.

L'office jouit d'une situation financière très satisfaisante, tant en termes de rentabilité d'exploitation, liée essentiellement à un faible taux d'endettement, que de structure bilantielle, avec des fonds propres disponibles qui atteignent un niveau confortable. Ces bons indicateurs permettent de supporter, sans péril immédiat, les incidences liées à une vacance technique et commerciale dégradée.

L'OPH Saumur Habitat doit aujourd'hui faire face à trois enjeux majeurs :

Le premier d'entre eux constitue la vacance, qui atteint des niveaux extrêmement préoccupants. Conscient de cette situation, l'office a engagé depuis 2010 une politique volontariste de lutte contre la vacance qui n'a toutefois pas suffi pour endiguer le phénomène. Une analyse spécifique, menée en lien avec l'organisme à l'occasion du contrôle, confirme que l'aggravation de la vacance est le résultat d'un marché local fortement déstabilisé, se caractérisant par une insuffisance de la demande au regard de l'offre et par une inadaptation de l'offre au regard des besoins exprimés. L'existence de marges de progrès, notamment dans le schéma organisationnel de relocation des logements libérés pour minimiser les délais de relocation, a été identifiée au cours du contrôle. Différents scénarii patrimoniaux ont par ailleurs été évalués dans une note d'orientation, comportant un nombre de démolitions plus ou moins important. La principale difficulté est d'évaluer le niveau de contraction du parc susceptible de remettre en adéquation de manière pertinente l'offre et la demande sur le marché local, sans toutefois altérer la capacité économique de l'office. En première analyse et sous réserve d'approfondissements complémentaires, un scénario d'une réduction de 300 logements paraîtrait susceptible d'opérer un effet levier intéressant dans l'assèchement du marché local.

Le second enjeu est d'ordre patrimonial ; Saumur Habitat dispose d'un patrimoine hétérogène issu de la fusion avec la SIEMS et d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) établi en 2014, qui apparaît aujourd'hui obsolète. Le contrat de ville 2015-2020 est, par ailleurs, actuellement en cours de définition.

Le troisième enjeu porte sur le changement de collectivité de rattachement au 1^{er} janvier 2017, date à laquelle l'office sera rattaché à Saumur Agglo (32 communes).

Dans ce contexte, l'OPH Saumur Habitat doit s'attacher à définir un nouveau projet stratégique s'appuyant sur un PSP actualisé et sur le contrat de ville 2015-2020. Ils doivent être mis au service de l'objectif prioritaire de lutte contre la vacance et permettre d'aller au-delà des mesures déjà prises par l'organisme ces dernières années, de manière à prendre entièrement en compte la dimension contemporaine du problème.

L'OPH Saumur Habitat dispose des ressources nécessaires pour mener à bien ce chantier à enjeu, que ce soit sur le plan humain ou financier. L'office bénéficie, en effet, d'une situation financière saine, malgré l'impact significatif des pertes d'exploitation croissantes induites par le niveau élevé de la vacance ces dernières années. Il devra cependant être attentif sur le plan organisationnel à la consolidation dans la durée de ses fonctions maîtrise d'ouvrage, réhabilitation et maintenance.

Le Directeur général,



Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Saumur Habitat 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'Etat 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 rapport avait noté que l'office logeait une population particulièrement modeste, dans un contexte socio-économique dégradé. L'organisation était apparue adaptée à l'exercice de sa mission, tout en étant perfectible.

Le patrimoine de l'office était globalement de bonne qualité avec, en perspective, d'importants travaux de réhabilitation à mener sur les programmes du Chemin Vert dans le cadre du projet de renouvellement urbain (PRU). La vacance était en progression, malgré les démolitions engagées au cours des dix précédentes années. La poursuite du programme de déconstruction du PRU devait être un facteur de rééquilibrage du marché local. Néanmoins, le projet de reprise du patrimoine de la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Saumur (SIEMS) était identifié comme un facteur d'aggravation possible de la vacance.

En conclusion, la situation financière de l'office appelait à une vigilance accrue avec la nécessité d'actualiser régulièrement l'analyse prévisionnelle.

Le contrôle de l'OPH Saumur Habitat a été mené de manière concomitante à celui de Maine-et-Loire Habitat et du GIE H2O, structure de coopération commune aux deux organismes précités.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'Office Public d'Habitation à Bon Marché de Saumur a été créé en 1929, à l'initiative de la ville pour répondre notamment aux besoins de logement des sous-officiers de l'Ecole d'Application de la Cavalerie de Saumur.

L'office public est devenu OPH de Saumur Loire Habitat (SLH), établissement industriel et commercial le 18 septembre 2007. Suite à sa fusion avec la Société Immobilière d'Economie Mixte de Saumur (SIEMS), il change de dénomination en 2012 et devient Saumur Habitat. Il est le principal bailleur social de Saumur avec plus de 3 600 logements gérés en 2015.

Sous-préfecture du Maine-et-Loire, la ville de Saumur, collectivité de rattachement de l'office, comptait 27 523 habitants en 2012. Elle appartient à la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement (Saumur Agglo), créée le 8 janvier 2001 et composée de 32 communes regroupant près de 65 000 habitants.

A compter du 1^{er} janvier 2017, en application de l'article 114 de la loi Alur, l'OPH devra être rattaché à la communauté d'agglomération, compétente en matière d'habitat.

Se caractérisant par une certaine stabilité démographique, le saumurois est en proie à des difficultés économiques importantes avec pour incidence un taux de chômage de l'ordre de 14 %, supérieur de deux points à la moyenne départementale et une forte précarité des habitants, 17 % des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté. La situation est encore plus dégradée sur la ville de Saumur dont la population est en diminution constante depuis 1975 et dont le taux de chômage est d'environ 17 %. La déprise démographique de la ville centre se traduit notamment par une progression très significative du nombre de logements vacants, pourtant déjà important : 11,4 % en 2012 pour 9,4 % en 2007. Le parc de résidences principales est globalement ancien et d'un niveau de confort très inégal.

Compte tenu du faible niveau des ressources des ménages et bien que le niveau des loyers du parc privé soit globalement assez bas (7,80 € par m² pour 9,40 € dans le département¹), le parc social assure un rôle important en matière d'accessibilité économique au logement. Les logements HLM représentent 17 % des résidences principales de la communauté d'agglomération, taux qui atteint 26 % sur la seule ville de Saumur. Le parc ayant été essentiellement construit entre 1960 et 1980, plus des trois quarts du parc des logements offrent des loyers proches ou inférieurs à ceux des logements très sociaux. A l'image de l'évolution observée sur le parc privé, le taux de vacance du patrimoine social de l'agglomération est en forte augmentation au cours des dernières années, passant de 5,6 % en 2011 à plus de 8,5 % en 2013 ; sur la ville de Saumur, le taux observé est de l'ordre de 12 %.

Approuvé le 25 septembre 2008, le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération saumuroise a fait l'objet d'une modification simplifiée, pour sa mise en conformité avec la loi MOLLE, par délibération du 23 septembre 2010. A cette occasion, les objectifs de construction neuve ont été sectorisés et reconsidérés à la baisse ; l'offre sociale nouvelle annuelle y est fixée à 32 logements dont 10 sur le territoire de la ville de Saumur. A ces nouvelles orientations, s'ajoute la reconstruction de 58 logements par an pour satisfaire aux engagements de la convention de rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la ville de Saumur (ZUS du Chemin vert, Hauts Quartiers - article 6 - et ZUS de la Croix Verte). Le projet a mobilisé près de 120 M€ permettant, entre autres, la démolition-reconstruction de 404 logements et la réhabilitation de 1 216 logements sociaux. Malgré l'importance des moyens mis en œuvre, les difficultés sur ces quartiers demeurent encore importantes :

- la vacance s'est déplacée et n'a cessé de croître malgré les interventions sur une part significative du parc social ;
- les réserves foncières constituées après les démolitions réalisées ne sont pas valorisées et n'ont pas toutes trouvé de nouvelles vocations ;
- les opérations de restructuration urbaine demeurent trop partielles à l'échelle des quartiers.

C'est dans ce contexte et face au constat partagé par l'ensemble des acteurs locaux qu'a été signé, le 15 juin 2015, le nouveau contrat de ville 2015-2020. En application des dispositions du décret du 30 décembre 2014, un seul site élargi a été retenu, celui délimité autour du Chemin-Vert et des Hauts quartiers. Le taux de vacance sur ce périmètre qui comprend 856 logements sociaux collectifs avoisine 20 %, avec un taux de pauvreté et de chômage de l'ordre de 30 %.

Ce dispositif unique constituera le cadre des prochaines actions de la politique de la Ville et du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) dont la signature du protocole devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2016.

¹ Source : observatoire CLAMEUR (2014).

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration (CA) de l'office est présidé depuis le 19 mai 2014 par M. Jean-Michel Marchand, maire de Saumur depuis avril 2014 (cf. annexe n° 7.1). Il a succédé à M. Charles-Henri Jamain, alors maire associé de Saint-Hilaire Saint-Florent. Composé de 23 membres, le conseil se tient 4 à 5 fois par an, à l'exception de l'année 2011 où il n'a été mobilisé qu'à trois reprises. Le bureau est quant à lui constitué de sept administrateurs. Entre 2010 et 2012, cette instance a été réunie sur une moyenne de 10 séances annuelles ; depuis 2013, cette fréquence est devenue bimestrielle. La lecture des procès-verbaux montre une bonne qualité d'information du conseil et du bureau. L'équipe de contrôle a constaté que les orientations stratégiques définies par la gouvernance sont relayées dans l'activité quotidienne de l'office au travers d'un dispositif cohérent et bien piloté.

2.2.2 Défraiement des administrateurs

Les modalités de défraiement des administrateurs pour leur présence aux réunions de conseil, bureaux et commissions sont encadrées dans un dispositif arrêté par le conseil d'administration lors de sa séance du 15 septembre 2008. Outre le versement d'une indemnité compensatrice de perte de salaire dont le principe a été acté², le conseil a décidé du versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement, excluant le remboursement de tout autre frais de transport. Selon le kilométrage parcouru par l'administrateur pour se rendre aux réunions du conseil, du bureau ou des différentes commissions de l'office, l'administrateur peut demander le versement d'une indemnité unique de déplacement. Jusqu'en novembre 2014, le barème variait de 19 à 59 € selon la distance à parcourir³. Il est majoré d'un euro depuis lors.

Réinscrit en débat à la demande d'un administrateur en juin 2011, le conseil d'administration a confirmé un dispositif qui apparaît compatible avec le principe de gratuité du mandat et particulièrement bien contrôlé par les services dans son application.

2.2.3 Rapprochement avec la SIEMS

La ville de Saumur qui contrôlait deux opérateurs de logement social a initié, début 2011, des études en vue de leur rapprochement. Outre l'office, la ville de Saumur était, à l'époque, l'actionnaire majoritaire d'une société d'économie mixte (SIEMS) dont le patrimoine était constitué de :

- 558 logements conventionnés,
- 112 logements non conventionnés,
- 4 400 m² de locaux d'activités.

La collectivité a estimé nécessaire le regroupement des deux structures afin d'optimiser leur gestion et de présenter une offre homogène de logements sociaux sur son territoire. La Ville de Saumur s'est rapidement prononcée pour opérer un rapprochement des deux structures par la mise en œuvre d'une procédure de transmission universelle du patrimoine de la SIEMS (TUP) à l'OPH. Le conseil d'administration de l'office a autorisé, le 11 avril 2011, l'engagement des études juridiques et financières en vue de l'absorption de la SIEMS. Ces études, menées au cours des cinq mois qui ont suivi, ont conclu, à la mi-septembre 2011, sur la validation de la valorisation de la SEM et une valeur de rachat des actions permettant d'assurer le désintéressement des différents porteurs de parts sociales.

Le capital de la SEM était de 2 083 k€, détenu à 62 % par la ville de Saumur, 11 % par l'agglomération et 27 % par des banques, organismes publics ou personnes privées. Aucune action n'étant en déshérence, l'office a été en mesure de procéder à l'indemnisation de l'ensemble des porteurs de parts.

² Sans qu'aucun administrateur ne s'en soit prévalu depuis lors.

³ 19 € pour moins de 50 kms A/R, 39 € pour une distance comprise entre 50 et 100 kms, 59 € pour un trajet dépassant les 100 kms.

En effet, la fusion nécessitait la réunion de l'ensemble des parts sociales de la SEM entre les mains de l'office, appelé à devenir son actionnaire unique. Le prix de rachat proposé aux actionnaires⁴ a été fixé à 55,40 € par action détenue pour une valeur de souscription de 16 €.

Après désintéressement des actionnaires et consultation des instances représentatives du personnel, le conseil d'administration de l'office s'est prononcé, le 24 octobre 2011, sur la validation définitive des conditions de la TUP.

La déclaration de dissolution sans liquidation de la SIEMS a été prononcée le 28 novembre 2011, pour une date d'effet de la fusion effective au 1^{er} janvier 2012. Au terme de la procédure, le patrimoine en service ou en projet de la SEM a été consolidé avec celui de l'office. Un bilan confusionné a pu être établi pour la clôture des comptes 2011. L'intégration des 11 salariés⁵ de l'ex-SIEMS, transférés de plein droit, a été effective au 1^{er} janvier 2012.

Le boni de fusion calculé après la TUP au 28 décembre 2011 s'est élevé à 3 136 k€, par la différence entre la situation nette inscrite à cette date au bilan de la SIEMS et l'annulation des participations détenues, après rachat, par l'office au capital de la société dissoute.

Les nombreuses difficultés rencontrées au cours du second semestre 2011, lors de la préparation des opérations de fusion, ont amené le directeur financier de l'établissement à adresser, le 31 mars 2012, un courrier d'alerte au président de Saumur Habitat dénonçant les situations de blocage délibérées des ex-dirigeants de la SIEMS ayant lourdement entravé les opérations informatiques et comptables relatives à la fusion afin de sécuriser, entre autres, l'arrêté des comptes de la SIEMS. Ces difficultés ont amené le commissaire aux comptes à émettre des réserves sur la certification des comptes 2011 de l'office, premier exercice pour l'établissement en comptabilité de commerce. Ces réserves étaient fondées sur des incertitudes concernant l'analyse des comptes intégrés, notamment sur l'application des règles comptables spécifiques au secteur du logement social (cf. développements infra § 5.1).

Dans les faits, l'harmonisation des règles et méthodes comptables appliquées au bilan confusionné 2011, postérieurement à l'arrêt des comptes, a entraîné une majoration du boni de fusion de 1 428 k€, essentiellement du fait de la remise en cause des amortissements dérogatoires qui avaient été maintenus indûment au bilan 2011, pour un montant de près d'1,4 M€. L'incidence nette de la TUP a pu donc être définitivement arrêtée lors de la clôture des comptes 2012 à 4 564 k€, somme inscrite dans les capitaux propres de l'office au titre des réserves diverses.

La TUP a fait intégrer dans le patrimoine de l'office un parc collectif relativement ancien, peu performant au niveau énergétique⁶, touché par une vacance importante encore renforcée au cours de l'année 2011 par la désimplication des personnels de la SIEMS.

La confusion des deux patrimoines pose deux difficultés à l'office, non totalement résolues à ce jour :

- la gestion d'un parc locatif non conventionné de 113 logements familiaux (cf. développement § 5.1) pour lesquels l'office s'est engagé, dans le cadre du bilan intermédiaire de la convention d'utilité sociale 2011-2016, à initier une démarche de conventionnement ;
- la gestion d'un important immeuble de locaux professionnels situé sur l'île d'Offard.

La gestion d'un immeuble de bureaux de cette importance (près de 3 000 m²), indépendant de tout programme locatif social, sort explicitement des activités prévues dans l'objet statutaire de l'office. Néanmoins, les services du ministère du logement ne s'étaient pas opposés a priori à ce transfert lors d'une réunion tenue sur le projet de rapprochement le 30 août 2011, sous réserve d'apporter une vigilance particulière sur la nature des activités hébergées. L'office est cependant disposé à mettre tout en œuvre

⁴ Hormis la ville de Saumur et l'agglomération qui ont été remboursées de leur participation sur la base du montant souscrit.

⁵ 1 comptable, 2 administratifs, 1 technicien, 3 gardiens d'immeubles, 1 femme de ménage et 2 ouvriers polyvalents.

⁶ Près des 2/3 sont classés D, E ou F.

pour envisager sa cession dès qu'une opportunité se présentera. Il est à noter que les conditions d'exploitation contemporaine du programme assurent une rentabilité satisfaisante. Le taux d'autofinancement dégagé sur 2014 a ainsi été estimé à 17 % (cf. annexe n° 7.2).

2.2.4 Partenariat avec l'OPH Maine-et-Loire Habitat

Animés par la volonté affichée d'optimiser leurs moyens dans un contexte de rapprochement des bailleurs sociaux publics encouragé par le Conseil départemental de Maine-et-Loire, l'office départemental Maine-et-Loire Habitat et l'OPH Saumur Habitat se sont engagés dans un processus de mutualisation, concrétisé, le 29 novembre 2013, par la création d'un outil commun de coopération, le Groupement d'intérêt économique « Habitat 2 OPH (H2O) ». Le principe de cette création a été préalablement approuvé en octobre 2013 par les conseils d'administration respectifs des deux OPH, ainsi que par leur comité d'entreprise. Le groupement, constitué sans capital, est administré et géré par deux coadministrateurs. L'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013 a désigné Monsieur Philippe Plat, directeur général de l'OPH Saumur Habitat, ainsi que Monsieur Bernard Gravouil, directeur général de l'OPH Maine-et-Loire Habitat, afin d'exercer ces mandats.

Selon son contrat constitutif, le groupement a pour objet la mutualisation de moyens administratifs et techniques, le périmètre de mutualisation envisagé concernant les moyens informatiques et ceux de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage

L'effectif total prévisionnel devant être mis à terme à disposition pour réaliser l'ensemble de ces missions a été estimé à environ 15,5 ETP, soit respectivement 3,5 agents par l'OPH Saumur Habitat (1,5 en provenance du service informatique et 2 de la maîtrise d'ouvrage) et les 10 autres par l'OPH Maine-et-Loire Habitat.

Si la mise en commun des moyens informatiques a rapidement été mise en œuvre, le regroupement des services d'assistance à la maîtrise d'ouvrage n'était toujours pas finalisé à la fin de l'année 2015. (cf. rapport GIE « Habitat 2 OPH H2O »).

La structure de coopération a, dans cette première phase de rapprochement, été plutôt bénéfique à l'OPH de Saumur avec une meilleure qualification de sa maîtrise d'ouvrage et des clés de répartition retenues par le groupement favorables car basées sur le parc locatif géré. Sur ce point, Saumur Habitat fait valoir dans sa réponse écrite que les deux offices bénéficient mutuellement de leur coopération, Maine-et-Loire Habitat ayant de son côté pu profiter de l'appui du service informatique de Saumur Habitat.

En outre, la volonté conjointe de travail en commun des deux organismes s'est également traduite par la prise de participation de l'OPH Saumur Habitat dans le capital de la coopérative HLM Anjou Atlantique Accession filiale de l'OPH Maine-et-Loire Habitat.

Enfin, pour des raisons de cohérence territoriale et avec l'objectif sous-jacent de tendre vers une taille critique de 5 000 logements, Maine-et-Loire Habitat a proposé à Saumur Habitat la cession progressive de son patrimoine situé sur l'aire de Saumur Agglo. La démarche, initiée dès 2015, pourrait concerner à terme la vente d'environ 1 100 logements répartis sur les 32 communes de l'actuel périmètre intercommunal.

2.3 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

2.3.1 Gestion des ressources humaines

M. Philippe Plat assure la direction générale de l'office depuis le 15 septembre 2008 ; il occupait auparavant le poste de directeur de la gestion locative.

L'organisation de l'office est structurée autour de cinq directions (cf. organigramme en annexe n° 7.3) :

- la direction « ressources humaines et administration générale » qui comprend également le « service des marchés » ;
- la direction de « la gestion locative, commerciale et sociale » comporte trois pôles qui traitent respectivement de l'attribution des logements, de la gestion du contrat de location et de l'action sociale. Elle inclut aussi la fonction d'accueil des demandeurs. Les ventes sont également dans son champ de compétence ainsi que toute la gestion des bases de données qui permettent notamment l'édition des tableaux de bord et le suivi des loyers ;
- la direction de « la gestion de proximité et de la qualité » ;
- la direction de « la maintenance » qui assure la mise en œuvre de la politique d'entretien du patrimoine comprenant désormais les réhabilitations. Elle dispose en outre d'une régie espaces verts et petit entretien ;
- la direction « comptabilité finances ».

Depuis le précédent contrôle, de nombreuses évolutions d'organigramme ont été opérées avec pour objectif une meilleure articulation des fonctions au sein des services.

Ces ajustements successifs, justifiés par l'office par la nécessaire adaptabilité inhérente aux petites structures (cf. annexe n° 7.4), ont été facteurs d'une certaine instabilité au sein des équipes, en particulier pour la direction de la maintenance dont les missions et les attributions ont plusieurs fois évolué au cours des cinq dernières années. Cette instabilité a également affecté la direction du développement. En effet, depuis le dernier contrôle et jusqu'en 2012, les prérogatives de la directrice avaient été essentiellement limitées à la gestion des problématiques foncières et au suivi de la phase chantier des projets. Suite au départ du directeur-adjoint qui était en charge du management des chargés d'opérations, elle a été repositionnée en 2012 dans un rôle d'animation « d'équipes projets ». La mutualisation de la fonction d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec Maine-et-Loire Habitat, via le GIE H2O, est de nature à réduire la fragilité de cette direction et les difficultés récurrentes rencontrées dans la gestion des opérations nouvelles (cf. § 5.1).

Les différentes modifications de l'organigramme ont été opérées à effectif quasi-stable, si l'on excepte l'intégration des 11 salariés de la SIEMS au 1^{er} janvier 2012.

	2010	2011	2012	2013	2014
ETP au 31/12	61	62	71 ⁷	69	70

Un peu moins de la moitié du personnel a conservé le statut de la fonction publique territoriale, soit 32 agents à la date du 31/12/2014. L'organisation du temps de travail n'appelle pas d'observation particulière.

2.3.2 Accords collectifs d'entreprise

Un accord collectif d'entreprise sur l'intéressement a été signé le 12 juin 2015 ; les modalités de calcul sont adossées à des objectifs cohérents avec ceux déterminés par le conseil d'administration, notamment en termes de vacance, d'impayés et de coûts de gestion.

Par ailleurs, l'office dispose depuis de très nombreuses années d'un service d'astreinte hebdomadaire dit de sécurité. Cinq agents assurent cette mission, avec un système de contreparties différenciées selon les situations individuelles. Trois d'entre eux, logés dans le parc, bénéficient de la gratuité du loyer et d'une partie des charges locatives. Ces modalités contreviennent aux dispositions du décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 qui prévoient que les concessions de logement emportant la gratuité du logement ne peuvent être accordées que par nécessité absolue de service dont les conditions

⁷ Après intégration des 11 salariés de la SIEMS.

d'éligibilité précises sont définies à l'article 1. Les agents qui bénéficiaient d'une concession de logements avant l'entrée en vigueur de ce décret en conservaient le bénéfice, en l'absence de changement dans la situation ayant justifié l'attribution du logement, jusqu'au 1^{er} septembre 2015 au plus tard. Cette non-conformité, évoquée au cours du contrôle, a amené l'organisme à proposer un renforcement de l'organisation existante pour satisfaire aux exigences réglementaires. Ces nouvelles modalités, ratifiées dans un nouvel accord collectif d'entreprise, ont été approuvées par délibération du conseil en date du 15 décembre 2015. Outre la révision du fonctionnement de l'astreinte, elles clarifient les conditions d'attribution d'un logement de fonction et mettent fin à la gratuité partielle ou totale des charges locatives et individuelles.

L'astreinte, assurée par le médiateur de quartier en dehors des heures de travail, hors week-end, peut le conduire, à la demande de l'office, à réaliser des rondes dans les quartiers dits « sensibles ». Cette mission, complémentaire à son activité journalière, lui vaut d'être exonéré du paiement du loyer du logement social que lui a attribué l'office en centre-ville. La nature de cette activité et les conditions de sa mise en œuvre s'apparentent à un service d'astreinte classique. Le décret susmentionné prévoit, à compter du 1^{er} septembre 2015, le paiement d'une redevance à hauteur de 50 % de la valeur locative réelle du logement occupé en contrepartie de ce niveau de contrainte. L'organisme justifie le maintien de cet avantage par la mise en place d'un dispositif de rondes, prioritairement effectuées après 20 heures et non indemnisés. Cette anomalie devrait prendre fin avec le départ de l'intéressé dans les prochaines années.

2.3.3 Transfert du siège social

L'office a construit un nouveau siège social, inauguré le 11 avril 2014, dont le coût final TTC est de 5,13 M€. Si le projet présente une bonne qualité architecturale d'ensemble et contribue à garantir des conditions de travail améliorées pour le personnel, le montant de l'opération n'en demeure pas moins important au regard de l'effectif de l'office.

Après avoir cherché à vendre les anciens locaux situés rue du Temple en centre-ville, le conseil d'administration a décidé de restructurer l'immeuble en 11 logements sociaux.

2.3.4 Evolution des coûts de gestion

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Frais généraux divers (nets des consommations de la régie)	764	648	858	861	914
+ Refacturations du GIE H2O (c/628)					102
+ Ecart de récupération des charges récupérables	326	225	518	365	360
= Frais généraux	1 090	873	1 377	1 226	1 376
+ Impôts et taxes (hors TFPB)	41	38	94	109	107
+ Cotisations Cglls	124	799	822	34	69
- Incidence mesures de mutualisation (c/7583)					- 444
+ Charges de personnel (nettes des personnels de la régie)	2 122	2 309	2 615	2 520	2 619
- Valorisation des coûts internes de conduite d'opérations	- 114	- 159	- 142	- 187	- 155
- Refacturations au GIE H2O (c/7068)					- 61
= Coûts de gestion	3 263	3 860	4 766	3 702	3 510

Considérés comme relativement élevés par l'organisme, les coûts de gestion de l'établissement sont particulièrement suivis par les différentes instances de l'office, et leur maîtrise inscrite dans les objectifs assignés au directeur général et reprise dans l'accord d'intéressement des personnels.

L'incidence d'une vacance locative durable, notamment sur des programmes raccordés au chauffage urbain (cf. développements infra § 5.1), a impacté de manière très substantielle le niveau des frais généraux. Ainsi, l'écart de récupération entre les charges récupérables et les charges effectivement

recupérées a représenté à lui seul plus de 30 % de l'augmentation des coûts de gestion en 2012, après la reprise du patrimoine de la SIEMS et le délai nécessaire pour assurer sa reprise en main.

Les différentes charges constitutives des frais généraux ont enregistré sur la période des dépenses non récurrentes, expliquant leur variation d'un exercice sur l'autre, notamment sur le poste des honoraires.

Le dernier exercice a également comptabilisé la première redevance facturée par le GIE Habitat 2 OPH H2O au titre des prestations informatiques mutualisées et dont le montant correspond aux coûts de mise en place de l'hébergement informatique des bases de données de l'office.

Les coûts de gestion de l'office ont été également très sensiblement impactés par les deux dispositifs de mutualisation financière mis en place au cours de la période :

- défavorablement sur les exercices 2011 et 2012 avec le prélèvement opéré par la Cglls sur le potentiel financier pour un montant cumulé dépassant 1,5 M€ ;
- favorablement en 2014 avec la comptabilisation d'un produit exceptionnel de 444 k€ versé dans le cadre de la mutualisation des fonds propres entre opérateurs HLM⁸.

Les charges salariales expliquent environ les deux tiers des coûts de gestion supportés par l'office. L'intégration des salariés de la SIEMS a fait croître la masse salariale 2012 de l'office de près de 15 % (environ 10 ETP). L'effectif a été réduit courant 2013 par le non-remplacement de quatre collaborateurs, pour être ramené à 68,9 ETP à la fin de cet exercice. Rapporté à 1 000 logements gérés, le ratio des charges de personnel de l'office est proche du ratio médian de la profession (19,0 v/s 20,1) avec un niveau d'encadrement et de maîtrise légèrement surreprésenté.

Les charges salariales intégrées dans les coûts de gestion ont été réduites :

- de la valorisation faite chaque année des coûts internes liées à la conduite des opérations de construction ou de réhabilitation, pour un montant moyen de l'ordre de 150 k€ ; les frais de conduite d'opérations sont calculés annuellement sur la base des fiches de suivi des temps passés avec une valorisation horaire spécifique pour la direction, le montage ou le suivi des opérations ;
- de la refacturation au GIE H2O du coût salarial du responsable informatique mis à disposition du groupement par l'office.

Hormis en 2011, le ratio des coûts de gestion⁹ rapportés au logement géré est relativement stable autour d'une moyenne de 1 120 €. Le calcul de 2011 n'est pas significatif car il rapporte les charges du seul office au patrimoine consolidé après une TUP qui n'a été effective qu'au 28 décembre 2011.

(En €)	2010	2011	2012	2013	2014
Ratio frais de personnel/lgt géré	720	610	718	658	669
Ratio coût de gestion/lgt géré	1 170	1 096	1 384	1 045	977
Ratio coût de gestion hors incidence PPF et mutualisation	1 170	884	1 160	1 045	1 101

Sur l'exercice 2013¹⁰, le ratio du coût de gestion a été calculé à 1 045 €/lgt géré. Le taux de récupération des charges récupérables de l'année a été de 88,9 % contre un taux médian de 95,5 % pour les OPH. En rapportant l'écart sur récupération de charges à ce niveau médian (neutralisation de l'incidence de la vacance sur les coûts de gestion), le correctif serait une réduction des coûts de gestion 2013 de l'ordre de 216 k€, ramenant ainsi le coût de gestion corrigé de l'office à 984 €/lgt géré, soit au niveau du 4^{ème} décile des OPH de province.

⁸ Dispositif issu du pacte d'objectifs et de moyens signé en juillet 2013 entre l'Etat et le mouvement HLM en vue de la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement sur les années 2013 à 2015.

⁹ Retraités de l'incidence du PPF en 2011 et 2012 et du produit tiré du dispositif de mutualisation financière en 2014.

¹⁰ Dernier DIS disponible.

2.3.5 Train de vie de l'organisme

Les éléments constitutifs du train de vie des dirigeants de l'établissement sont d'un niveau modeste et très encadrés (frais de déplacement, de congrès ou de réception), ceci en cohérence avec la nature même de l'activité de l'office.

Le règlement interne relatif aux conditions d'utilisation du parc de véhicules de service a été actualisé par une note du 24 décembre 2014. Cette note encadre, entre autres, les conditions permettant le remisage des véhicules au domicile des agents, incluant de fait celui mis à disposition du directeur général. Ce dernier bénéficiant d'un dispositif dérogatoire avec remisage à domicile pendant les congés, le règlement interne a été modifié en cours de contrôle à la demande de l'équipe de contrôle, afin d'autoriser expressément cette pratique. De plus, afin de permettre le contrôle de l'usage du véhicule affecté aux seuls déplacements autorisés¹¹, le directeur général s'est engagé à mettre en place un tableau de bord mensuel relevant les kilomètres parcourus chaque semaine sur le département et identifiant précisément les missions effectuées en dehors du Maine-et-Loire.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2014, le parc comptait 3 592 logements dont 2 858 sur la ville de Saumur et 613 sur les communes associées ; 58 % du patrimoine est situé dans des quartiers prioritaires et 31 % en ZUS. Le patrimoine compte 2 783 logements collectifs, soit 77 % du parc.

A fin 2014, l'âge moyen du parc est de 42 ans.

3.1.2 Données sur la vacance

Depuis plus de quinze ans, la lutte contre le développement de la vacance est une préoccupation constante de l'office de Saumur.

Face aux difficultés croissantes de commercialisation de certains programmes devenus obsolètes ou inadaptés à la demande, l'office s'est engagé dans une politique de renouvellement de son parc. Ainsi, sur la période 1999-2001, 196 logements ont été démolis. Cette orientation a été confortée dans la convention signée avec l'ANRU, en novembre 2008. Cette dernière a acté la démolition de 404 logements ; 280 avaient déjà été démolis entre 2005 et 2007, auxquels se sont ajoutés les 124 logements du programme « Laurent Bonneval » déconstruits en 2012.

Parallèlement à ces actions patrimoniales et en réaction aux observations du dernier rapport Miilos, l'office a mis en place un plan d'actions de lutte contre la vacance. Validé par le CA en séance du 28 juin 2010, le plan prévoit, entre autres mesures, l'application d'une remise de loyer et la prise en charge des frais de déménagement pour les logements T4 et T5 particulièrement difficiles à louer sur six quartiers identifiés :

- remise de loyers de 30 % la première année et de 20 % l'année suivante pour les logements vacants depuis plus de trois mois ;
- prise en charge à hauteur de 1 500 € TTC maximum des dépenses de déménagement sur présentation de factures ou, à défaut, versement d'une somme forfaitaire de 400 €.

Cette politique volontariste s'est toutefois trouvée partiellement limitée par la reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 363 nouveaux logements ; la vacance structurelle sur la ville de Saumur n'a ainsi

¹¹ Nécessités de service et domicile-travail.

cessé de croître au cours de la période, passant de 31 logements en 2005 à 139 fin 2011. Le phénomène s'est encore amplifié en 2012 avec l'intégration du patrimoine de la SIEMS, lui aussi fortement impacté par cette problématique.

Un premier bilan des mesures engagées, présenté au CA du 30 janvier 2012, a permis de noter une légère inflexion de l'évolution tendancielle néanmoins très altérée par la prise en considération du taux de vacance du patrimoine de la SIEMS : 18 %, soit 121 logements non occupés. Le conseil prenant acte de ces résultats confirme alors la poursuite du plan de lutte tout en affichant la nécessité d'engager une réflexion spécifique sur l'identification des programmes à démolir.

Au 31 décembre 2012, l'organisme dénombrait 248 logements vacants de plus de trois mois.

Malgré une reprise en main commerciale du nouveau patrimoine transféré, les difficultés ont persisté en 2013. Prenant en compte cette dimension, l'avenant n° 5 de la convention ANRU, signé le 4 novembre 2013, a entériné la décision de démolir 160 nouveaux logements répartis sur deux programmes, sans prévoir la reconstitution de cette offre. Néanmoins, le retrait de ces deux programmes du parc locatif de l'office n'a pas été suffisant pour endiguer le développement de la vacance commerciale qui a continué d'augmenter, passant de 257 logements fin 2013 à 302 logements au 31 octobre 2015.

Au-delà de cette évolution, la situation se caractérise par une très forte proportion de vacance dite structurelle qui représente environ 80 % de la vacance subie.

Déduction faite des logements étudiants, la vacance se décompose ainsi :

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre total de logements vacants	271	321	338	343	437
Vacance technique (démolition, travaux...)	92	158	36	86	156
Vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	133	120	248	207	228
Vacance en % (hors vacance technique)	6,4%	7,1%	8,8%	7,2%	7,8%

Outre la mise en évidence de la dégradation quasi-continue de la vacance structurelle, les bilans périodiques établis par la gestion locative montrent une forte concentration de la vacance sur trois quartiers :

- Chemin vert Nord : secteur partiellement pris en compte par les opérations du programme ANRU ;
- Clairefond : deux programmes de 62 logements qui, bien qu'intégrés dans l'opération de renouvellement urbain, n'ont bénéficié d'aucune intervention significative malgré une occupation très précarisée ;
- Hauts quartiers : transfert de la vacance sur ce secteur qui enregistre un accroissement significatif de phénomènes d'insécurité et dont les immeubles présentent une attractivité variable.

La dégradation s'est poursuivie au cours de l'année 2015, la stabilisation de la vacance structurelle résultant d'une augmentation de la vacance de court terme et technique. Au final, la vacance, tous motifs confondus, représente désormais 13 % du parc, hors logements étudiants.

	Déc. 2014	Juin 2015	Sept. 2015	Oct. 2015	Nov. 2015
Vacance technique	156	164	168	169	169
Vacance courante (<3 mois)	53	56	61	68	70
Vacance structurelle (>3 mois)	228	222	228	234	222
Total	437	442	457	472	461

Au-delà des différents constats chiffrés produits par l'office qui permettent d'assurer le suivi précis de la vacance et d'enregistrer son évolution, les différentes analyses menées avec l'organisme au cours du contrôle ont permis de conclure à :

- la confirmation d'un marché fortement déstabilisé se caractérisant par une insuffisance de la demande et une inadaptation de l'offre au regard des besoins exprimés ;

- l'existence de marges de progrès dans le schéma organisationnel de prise en charge des logements libérés pour minimiser les délais de relocation (cf. § 4.2.1).

Interpellé sur la nécessité d'engager une réflexion tant sur la reconsidération de la stratégie patrimoniale que sur l'adaptation du processus de commercialisation des logements vacants, l'organisme a fait valoir que ces démarches seraient initiées dans le cadre de la préparation du protocole du NPRU. Néanmoins, à la demande de l'Agence, le directeur général, avec son équipe de direction, a mené un premier travail exploratoire pour affiner les éléments de diagnostic du marché local engagé au cours du contrôle et esquisser de possibles nouvelles orientations.

Les résultats ont été développés dans une note d'orientation, ayant valeur de document de travail interne au moment du contrôle, concluant à différents scénarii patrimoniaux essentiellement modulés par un nombre de démolitions plus ou moins ambitieux. Le compromis le plus adapté consisterait à déconstruire 296 logements ; la difficulté étant d'évaluer le niveau suffisant pour « assécher » le marché local sans altérer la capacité économique de l'office. Les principaux enseignements financiers de ces simulations sont présentés au paragraphe 6.3.

En parallèle, un cahier des charges était en cours d'élaboration pour le recrutement d'un prestataire extérieur dans le but d'élaborer en 2016 un nouveau plan d'actions de lutte contre la vacance sur la base d'un examen approfondi du marché et d'une analyse organisationnelle du service.

Dans sa réponse écrite, l'office rappelle l'importance des actions qu'il a entreprises afin de lutter contre la vacance, avec près de 18 % de patrimoine (base 3 500 logements) démoli depuis le début du PRU, tout en reconnaissant leur insuffisance. Il indique également qu'une mission d'audit externe est en cours dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan stratégique de patrimoine avec, éventuellement, la proposition de nouvelles déconstructions qui seront définies dans la convention ANRU 2.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

3.2.1.1 Politique des loyers

L'OPH de Saumur propose des niveaux de loyers relativement bas, pour des logements de bonne qualité qui se positionnent en moyenne très en-deçà des valeurs départementales et régionales constatées dans l'enquête RPLS.

Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable au 1 ^{er} janvier 2014					
	Nbre logts étudiés	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
Organisme	3 537	4,23	4,55	5,14	4,73
Communes rurales du département	8 552	4,56	5,05	5,43	5,00
Département du Maine-et-Loire	56 853	4,51	5,06	5,67	5,19
Pays-de-la-Loire	197 097	4,45	5,09	5,78	5,21
Références France métropole	4 000 210	4,69	5,44	6,29	5,64

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen au sein du parc de l'office est de 310 € pour un logement d'une surface moyenne de 69 m².

Loyer moyen en €	2010	2011	2012	2013	2014
Logement T2	221	239	248	254	253
Logement T3	265	287	299	305	325
Logement T4	329	329	342	347	370
Loyer moyen	285	288	299	305	307

Environ 55 % des locataires bénéficient de l'APL, permettant de couvrir un peu plus de 40 % des loyers quittancés par l'office.

La proportion de loyers en dessous du niveau du plafond de référence utilisée pour le calcul de l'APL représente les deux tiers du parc (cf. annexe n° 7.5.), avec pour effet une solvabilité optimisée des allocataires APL.

3.2.2 Evolution des loyers

Les contrôles réglementaires menés sur les loyers n'ont mis en évidence aucun dépassement de plafond conventionnel. Les changements d'usage des logements conventionnés ont fait l'objet de demandes d'autorisation préalables auprès des services de l'Etat pour l'application de niveaux de loyer dérogatoires. Les évolutions annuelles font l'objet d'un suivi rigoureux permettant de garantir le respect des dispositions définies par les conventions APL et la bonne application des décisions prises par le CA.

L'OPH pratique des augmentations annuelles avec effet au 1^{er} janvier de l'année. Jusqu'en 2012, le niveau de ces augmentations était différencié et modulé sur la base de critères établis notamment en fonction des difficultés de commercialisation et du niveau d'attractivité des groupes.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse en masse	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Modulation	0,6 à 1,30%	0 à 1,20 %	0 à 1,90 %	/	/	/
Encadrement législatif	1,00% ¹²	+ 1,10 %	+ 1,90 %	+ 2,15 %	+ 0,90%	+0,47%

Malgré l'attention portée à sa politique tarifaire, les hausses pratiquées en 2011 sur quelques programmes se sont avérées légèrement supérieures au plafond tel que fixé par les dispositions de la loi. En effet, à compter du 1^{er} janvier 2011, par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du CCH, la révision annuelle des loyers pratiqués ne pouvait excéder la variation de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre de l'année précédente. Les trop-perçus pour l'année 2011 représentent un montant de 931.30€, estimé sur la base des données de loyers théoriques transmises par l'organisme. Dans sa réponse écrite, l'office rappelle le contexte particulier de l'élaboration de sa politique de loyers 2011, ainsi que l'absence de recours gracieux opéré par le préfet dans le cadre du contrôle de légalité. Pour autant, l'office a reconsidéré sa position et rectifié cette anomalie en cours de contrôle ; il s'est engagé à rembourser rapidement le trop-perçu auprès des locataires concernés.

Conformément aux engagements pris dans la CUS signée en février 2011, l'OPH Saumur Habitat s'est engagé dans la démarche de remise en ordre de ses loyers. Bien que non encore abouti, la qualité du travail mené pour organiser la redistribution des loyers plafonds de chaque groupe d'immeubles est à souligner.

¹² Recommandation gouvernementale pour l'année 2010.

3.2.3 Supplément de loyer de solidarité

Les dispositions de la CUS prévoient des conditions dérogatoires à l'application du SLS, similaires à celles applicables lors de la mise en place par le CA du 26/11/2001. Ainsi, le SLS est appliqué aux locataires dépassant les plafonds de ressources de 60 %. Ce SLS est modulé dans sa tarification en fonction d'une grille de classification du patrimoine identique à la grille de classification des loyers. Dans ce cadre dérogatoire, seuls deux locataires étaient soumis au dispositif du surloyer au titre de l'année 2015. En application du barème national, 50 ménages y seraient assujettis.

3.2.4 Charges locatives

Les charges font l'objet d'un suivi régulier et sont d'un niveau adapté ; la régularisation n'appelle pas de remarque.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) réalisées en 2012 et 2014 mettent en évidence une occupation très sociale au sein du parc de l'office :

En %	Pers. isolées	Familles monoparentales	Locataires > 65 ans	Revenu <20% *	Revenu <40% *	Revenu <60% *	Bénéficiaires d'APL+AL ¹³
Saumur Habitat 2012	46 %	18 %	25%	23%	42%	64 %	51 %
Saumur Habitat 2014	48 %	15 %	26%	26%	45%	68 %	55 %
Département 2014	42 %	18 %	12%	19 %	36 %	58%	47 %
Région 2014	45 %	21 %	12 %	20 %	38 %	61 %	50 %

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

Outre la forte surreprésentation des locataires de plus de 65 ans dans le parc de Saumur Habitat, les données attestent de la grande fragilité économique de ses occupants. Ainsi, en 2014, environ 400 locataires ont déclaré un revenu fiscal de référence 2012 (RFR) de moins de 1000 € ; pour près de 300 d'entre eux, le RFR était même nul.

L'analyse des niveaux de ressources des locataires emménagés entre 2012 et 2014 montre une forte accentuation de la précarisation des ménages occupants. En 2014, près d'un ménage sur trois, attributaire d'un logement social dans le parc de Saumur Habitat dans les deux ans, dispose de ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS et trois sur quatre peuvent prétendre à l'attribution d'un logement PLAI, soit des revenus en dessous de 60 % de ce même seuil.

Ces différents éléments sont le reflet de la situation économiquement déprimée constatée sur la ville de Saumur.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La dégradation régulière des indicateurs liés au processus de commercialisation des logements sur le patrimoine collectif de l'office (cf. § 3.1.2) avec, en corollaire, l'augmentation inquiétante d'une vacance commerciale de longue durée sur près de 8 % du parc locatif total jusque sur des programmes bénéficiant

¹³ Données issues du rapport d'activité de l'office.

d'une excellente cotation en termes d'attractivité¹⁴, ont orienté la mission de contrôle à examiner attentivement l'état de la demande locative sociale sur le territoire d'implantation de l'office, afin :

- de mieux appréhender la réalité du marché locatif local ;
- de fonder une analyse critique sur le processus contemporain de commercialisation des logements de l'office.

L'étude de la demande insatisfaite sur la ville de Saumur a été réalisée sur la base d'une extraction de la demande locative sociale en instance à la mi-octobre 2015. L'extraction réalisée à partir du fichier commun a mis en évidence 954 demandes actives, parmi lesquelles 542 demandeurs non logés dans le parc social dont moins de la moitié était en recherche d'un logement collectif¹⁵. Ces demandes pourraient représenter environ une réserve d'un an d'attributions de logements collectifs sur la ville de Saumur.

Sur les 190 demandeurs externes recherchant expressément un appartement, 85 ménages avaient déjà refusé une (62) ou plusieurs propositions (23) de logements après attribution en CAL.

Sur les 105 demandeurs n'ayant eu aucune proposition de la CAL, 84 ménages étaient inscrits au fichier depuis plus de deux mois¹⁶, ce qui pouvait, dans le contexte d'un marché détendu, apparaître comme révélateur de dysfonctionnements dans le processus de commercialisation des logements.

En conséquence, l'équipe de contrôle a demandé qu'une analyse précise de chacune de ces situations soit dressée.

La synthèse des réponses apportées par l'organisme a mis en évidence que seul 20 % des demandes en stock non présentées en CAL pouvait encore présenter une valeur commerciale immédiate (cf. annexe n° 7.6). Redressé d'une fraction des demandeurs externes n'ayant pas précisé la typologie du logement recherché, le stock de demandeurs externes toutes typologies de logements ou tous quartiers confondus ne couvrirait plus qu'un mois d'attributions.

L'actualisation de ce travail menée en décembre 2015 par le service gestion locative de l'office a conforté ces conclusions, en mettant en évidence un hiatus sur les grands logements collectifs : la demande externe en stock ne couvrirait qu'un quart des logements libérés sur une année.

Ces conclusions préoccupantes ont, par ailleurs, été corroborées par le rapprochement effectué entre le nombre de préavis enregistrés dans le parc collectif de l'office en janvier 2014 et octobre 2015 et le nombre de demandeurs externes en recherche d'un logement collectif, nouvellement inscrits sur la même période. En faisant abstraction de la typologie des logements et des caractéristiques des quartiers recherchés, les demandeurs nouvellement inscrits ne couvriraient que les trois quarts de l'offre nouvelle offerte par les logements collectifs libérés avec, là encore, un déficit accentué sur les logements supérieurs au type 3.

Les conclusions de ces différentes analyses ont été reprises et développées par l'office dans la note d'orientation du DG (cf. § 3.1.2).

4.2.2 Anomalies relevées dans le dispositif national d'enregistrement des attributions de logements sociaux (SNE)

Les services locaux de l'Etat ont saisi la direction de l'office en mars 2014, après qu'ils aient relevé un écart de près de 26 % entre le nombre d'attributions réalisées au cours du second semestre 2012 (source RPLS) et le nombre de radiations comptabilisées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) au second semestre 2013. Le déficit apparent de radiations étant susceptible de révéler

¹⁴ Note globale supérieure à 75 dans le PSP de 2014.

¹⁵ Demandeurs ayant fléchés un logement collectif lors de leur inscription, majorés d'un tiers des demandeurs n'ayant pas précisé leur demande (« indifférents »).

¹⁶ Délai moyen estimé pour instruire une demande jusqu'à sa présentation en commission.

un dysfonctionnement dans les processus d'attribution, les services de l'office ont été amenés à apporter des explications sur ces écarts.

Divers échanges ont eu lieu sur le sujet entre les services de l'Etat, ceux de l'office et le CREHA Ouest¹⁷, gestionnaire du fichier de la demande locative sociale sur le département de Maine-et-Loire.

Outre l'écart inéluctable inhérent à une comparaison effectuée sur deux périodes distinctes, les analyses menées pour rapprocher les deux sources ont conduit à expliquer l'origine de ces écarts :

- la mise en œuvre d'une convention passée avec le ministère de la défense, portant réservation de 160 logements avec garantie de loyers en cas de vacance, sans qu'il n'y ait de création de demande de logement ni de radiation d'enregistrées lors des départs ou emménagements de militaires ; cette situation a été corrigée par l'office en mai 2015 avec, pour chaque nouvelle attribution à un militaire, la création d'une demande de logement au nom du ministère de la défense puis la radiation de cette dernière après acceptation du bien proposé.
- la gestion de deux résidences étudiantes dans lesquelles l'office pratique la « multi-location » avec création d'un bail individuel pour chaque résident. Le dispositif excluant la solidarité financière entre les preneurs, il ne peut être assimilé à une colocation. N'ayant pas d'existence juridique propre, l'office gère ces attributions en dehors du fichier commun (inscriptions/radiations), générant un écart à chaque création de bail. Depuis juillet 2015, l'office a mis en œuvre, en accord avec les services de l'Etat, une nouvelle procédure visant à corriger cette anomalie.

Dans un courrier signé en date du 8 janvier 2016, le préfet de Maine-et-Loire a rendu compte aux services centraux du Ministère du logement (DHUP) de ces explications et des solutions envisagées.

4.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les principaux éléments de la politique d'attribution de l'office sont déclinés dans le règlement intérieur de la commission d'attribution dont la dernière actualisation a été approuvée lors du CA du 27 juin 2014. Outre la définition des orientations générales de la politique d'attribution de l'établissement, le document repositionne les modalités d'organisation des différents dispositifs départementaux en faveur des publics prioritaires.

Le contingent préfectoral réservé aux personnes prioritaires est géré en flux ; fixé à 25 % du nombre total des attributions (hors mutations internes), l'objectif est largement atteint chaque année. En 2014, 119 attributions ont été prononcées dans ce cadre pour un total de 246, représentant un taux de 48 %. L'objectif défini dans l'accord collectif départemental des plus démunis, soit 2 % de ses attributions par an (base de 306 attributions en 2009), est également atteint.

L'OPH Saumur Habitat dispose d'une offre spécifique réduite en matière de structures d'hébergement. A la demande des différentes associations d'insertion existantes sur le territoire, l'office loue 85 logements familiaux au sein de son patrimoine, dans le cadre de conventions, en bail glissant ou en sous-location.

Sur la période préalable à la formalisation de la CUS, Saumur Habitat attribue en moyenne 25 % de ses logements à des demandeurs issus de son parc. Bien que non affiché expressément comme un objectif, il a maintenu le principe de destiner un logement sur quatre à une demande de mutation interne. Si cette proportion a bien été respectée entre 2010 et 2013, l'année 2014 affiche une évolution très sensible puisque près d'une attribution sur trois relevait d'une mutation interne.

L'office a bénéficié pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de la convention ANRU, de financements PLUS CD. Ces financements se traduisent par un niveau de loyer équivalent à 90 % de celui du PLUS. Pour certains programmes récemment mis en service par l'organisme, les niveaux de loyers maximum PLUS CD définis dans la convention APL sont proches de ceux du PLAI. Ainsi et à

¹⁷ Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest.

titre d'illustration, la convention du programme « Pré Pinguet », signée le 19 mars 2014, identifie 10 PLUS CD au loyer plafond de 4,80 € et 10 PLAI à 4,73 €. D'un niveau de loyer comparable à ceux du PLAI, les logements PLUS CD de cette opération n'ont pas fait l'objet de règles spécifiques d'attribution pour cadrer les décisions de la commission d'attribution. En particulier, aucune condition de ressources autre que le plafond PLUS n'a été imposée. Pour le programme « les Mariniers », les 5 logements PLUS CD ont été attribués dans les mêmes conditions que les 7 PLUS, malgré un écart de 0,52 € par m² de surface utile. L'analyse des décisions de la CAL montre que certains ménages ont été attributaires de logements PLUS CD, alors qu'ils bénéficiaient de ressources supérieures à d'autres candidats, orientés pour leur part, sur des logements PLUS de même typologie et de surface équivalente.

Outre l'absence de règles spécifiques de gestion, les logements PLUS CD ne font l'objet d'aucune identification particulière ni dans la base patrimoniale ni dans les fiches d'attribution présentées en CAL. Le défaut de prise en compte de la spécificité de ce financement à loyer minoré ne permet pas aux membres de la CAL de choisir la meilleure adéquation entre le niveau de loyer des logements proposés et le profil des candidats.

Dans sa réponse écrite, l'office tient à rappeler que les règles d'attribution définies dans les conventions APL sur les PLUS CD et PLAI ont été respectées pour les programmes des Mariniers et du Pré Pinget, ce point n'étant toutefois pas contesté par l'Agence. Des dispositions nouvelles ont été prises par l'organisme pour désormais identifier ces financements spécifiques dans la base patrimoniale et intégrer au mieux leurs caractéristiques pour garantir une meilleure adaptation dans le processus d'attribution entre le profil du ménage et le niveau de loyer.

L'office dispose, par ailleurs, d'un parc de 113 logements sans conventionnement à l'APL, issus de l'intégration du patrimoine de l'ex-SIEMS en 2012. Les 11 immeubles concernés accueillent très majoritairement des ménages éligibles au logement HLM. Le contrôle a permis de relever plusieurs situations pour lesquelles les revenus des ménages entrés dans les lieux conduisaient à un dépassement du plafond PLUS sans qu'aucune limite ne soit fixée.

En référence à la mission d'intérêt général conférée à l'office par l'article L. 411-2 du CCH, l'attribution des logements non conventionnés justifierait d'être encadrée et subordonnée à des conditions de ressources ; l'office s'est engagé à y remédier (cf. supra) dans la perspective du plan partenarial de gestion qui doit être mis en place dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

4.2.4 Gestion des attributions

Positionné au sein de la direction de la gestion locative, le service de la commercialisation des logements qui était constitué de deux conseillères logement a été renforcé par deux agents supplémentaires, en février 2010, puis lors de l'intégration du patrimoine de la SIEMS, au 1^{er} janvier 2012. L'organisation ainsi consolidée est placée sous la responsabilité d'une référente en charge du pilotage opérationnel de la structure et de la coordination des propositions faites à la CAL. Une conseillère sociale est en charge des demandeurs présentés par les associations ou dont les difficultés nécessitent un suivi plus personnalisé.

L'organisation du service de gestion de la demande et d'attribution des logements ne garantit pas totalement la bonne efficacité du processus de commercialisation.

Jusqu'en 2012, les demandeurs qui se déplaçaient au siège de l'office étaient reçus par les conseillères logement. Bien que permettant une prise en charge individuelle des candidats, le fonctionnement avait été jugé peu efficace à l'occasion du dernier contrôle de la Miilos, le dispositif pouvant amener plusieurs conseillères à proposer le même logement. Le travail de commercialisation est désormais adossé à une sectorisation du patrimoine. Bien que permettant à chaque conseillère d'avoir une meilleure connaissance du parc et des mouvements enregistrés au sein de son secteur, cette nouvelle organisation montre des lacunes dans un contexte de marché détendu et de forte volatilité de la demande. Le constat de manque de réactivité de l'organisation dans la prise en charge des biens à

commercialiser, observé au cours du contrôle, concerne aussi bien la relocation des logements libérés que la commercialisation des programmes. Différentes illustrations sont présentées en annexe n° 7.7. En premier correctif, les conseillères logement assurent dorénavant une visite de pré-commercialisation pour les biens les plus sensibles. Par ailleurs, les personnels en charge des états des lieux et de la remise en état des logements libérés ont été rattachés au service de gestion de la demande dans l'objectif d'optimiser le processus de commercialisation.

Les délais importants de commercialisation observés pour certains biens peuvent également s'expliquer par une insuffisante mobilisation de la CAL ; cette dernière ne se réunit en moyenne qu'une fois toutes les trois semaines, fréquence pouvant s'avérer trop faible pour faire face aux difficultés d'un marché local atone ; à l'issue du contrôle la commission se réunit désormais sur un rythme bimensuel.

Les différentes évolutions apportées depuis la fin du contrôle ont été concomitantes au lancement d'un audit externe sur la commercialisation des logements qui vise, entre autres, à optimiser le dispositif existant.

4.2.4.1 Analyse réglementaire des attributions

L'OPH de Saumur bénéficie d'un large panel de dérogations aux plafonds de ressources. Initialement, le dispositif dérogatoire était acté par un arrêté préfectoral, en date du 28 janvier 2010, pour une durée de deux ans.

A l'occasion de la mise en place de la CUS, ce dispositif a été remplacé par de nouvelles dispositions qui accordent la possibilité de déroger aux plafonds de ressources, avec un seuil de 130 % sur l'ensemble du patrimoine :

- situé en ZUS, en article 6 ou relevant du contrat urbain de cohésion sociale, d'une part ;
- et sur tous les logements vacants de plus de trois mois, hors ZUS, d'autre part.

Le champ d'application, après redélimitation du périmètre des quartiers prioritaires de la ville, se limite désormais à moins de 1 800 logements, soit 51 % du parc de l'office.

Le contrôle réglementaire des attributions a porté sur le fichier de l'ensemble des entrées dans les lieux prononcées entre 2010 et 2015, soit 2 200 nouveaux entrants. Sur la base d'une première analyse de cohérence, 186 dossiers ont été consultés conduisant à une demande de justification pour 52 situations présentant des anomalies.

Cette analyse a permis d'identifier :

- un candidat dont le revenu de référence de l'année N-2 excède les plafonds de ressources (cf. annexe n° 7.8) ; pour cette situation, l'office invoque la possibilité de déroger à hauteur maximale de 130 % du plafond de ressources en application des dispositions de la CUS 2011 à 2016 signée le 28.02.2011. En l'espèce, ces dispositions, prévues pour favoriser le principe de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville, ne sauraient se justifier pour un financement PLAI réservé au logement des plus démunis ; neuf attributions pour lesquelles l'entrée dans les lieux a précédé la décision de la CAL (cf. annexe n°7.9) : cinq d'entre elles répondent à des situations sociales particulières et quatre sont expliquées par la prise en charge, au titre d'une convention de réservation, de militaires nouvellement affectés à Saumur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 342-14-I du CCH, chacune de ces irrégularités peut entraîner, sur proposition du ministre chargé du logement, une sanction pécuniaire dont le plafond ne peut excéder 18 mois de loyer en principal du logement concerné, soit un montant de 7 524,36 € pour les dépassements de plafonds et 49 054,68 € au titre des attributions prononcées préalablement à la CAL.

Sur ce dernier point, l'office dans sa réponse écrite met en avant que la réactivité du service a permis de louer des logements vacants depuis de nombreux mois, que la CAL ne pouvait s'opposer aux attributions concernant des militaires au vu des indemnités d'occupation versées par le ministère de

la défense et qu'enfin pour chaque situation, un accord du président de la CAL a été sollicité. Il entend par ailleurs préciser ces éléments dans sa politique d'attribution. Ces informations ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause le caractère non conforme des 9 attributions en question.

4.2.4.2 Gestion des logements étudiants

La résidence Rabelais propose une offre de 72 logements dédiés aux étudiants, constituant une capacité de 160 chambres occupées en colocation. Située en marge du quartier du Chemin Vert, elle occupe deux des trois immeubles d'un programme de 108 logements au total. La réhabilitation de cet ensemble s'est achevée au cours de l'année 2015, pour un coût total de 3,3 M€, appelant une gestion extinctive des logements étudiants loués au sein du groupe Jean de la Brète.

Les logements sont bien équipés et apportent un service de qualité, à des conditions tarifaires tout à fait convenables. La quittance, dont le montant mensuel maximum est de 300 €, intègre le loyer et la facturation d'un forfait de charges qui comprend l'eau, l'électricité, le chauffage, les équipements intérieurs, l'accès wifi.

L'organisme n'applique pas les dispositions de l'article L. 442-8-4 du CCH qui prévoit qu'en cas de colocation dans un même logement, un contrat unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat. En l'espèce, le bail est individuel et il n'y a pas de clause de solidarité dans le cas du départ de l'un ou l'autre des colocataires. L'office a fait le choix de conditions plus favorables pour les étudiants occupants. Conformément à la réglementation, le préavis de départ se limite à un mois.

Néanmoins, les modalités de gestion de ces logements dédiés appellent les observations suivantes :

- l'article L. 442-8-4 du CCH indique que les contrats de location de logements meublés ou non aux étudiants sont établis pour une durée d'un an, sans que les occupants ne puissent se prévaloir du droit de maintien dans les lieux. Or, les baux de l'OPH Saumur Habitat n'intègrent pas cette spécificité. Leur durée est d'un mois renouvelable automatiquement par tacite reconduction sans limite. En absence de terme, l'organisme est dans l'incapacité de mettre fin aux baux des locataires qui ne répondraient plus au critère d'éligibilité ;
- d'un montant de 32,99 €, les loyers afférents à la mise à disposition du mobilier ne sont pas réglementaires. Quittancés à chaque occupant, ils excèdent le plafond défini par l'arrêté du 7 décembre 2009, soit 24 €. La valeur actualisée au 1^{er} janvier 2015 est de 25,55 € pour les T1 (base à prendre en compte dans le cadre d'une colocation) ;
- la mise à disposition de la wifi est facturée 20 € par mois à chaque étudiant. Considérant le montant important de cette prestation, l'équipe d'inspection a demandé la justification de cette charge. Les calculs établis par l'organisme ont ramené le coût à 7,07 €.

D'une manière générale, le bail aurait dû indiquer le détail précis des charges appliquées, notamment pour celles n'entrant pas dans le champ du décret du 26 décembre 1986, auquel il est fait référence dans le contrat de location ; en particulier, mention doit être faite de la mise à disposition de la wifi, la loi Alur¹⁸ rappelant que le bail doit désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

A la rentrée 2015, l'office a procédé aux différentes mises en conformité réglementaires en rectifiant la durée du bail, en détaillant le montant des charges facturées, en plafonnant le coût de la location mobilière et en réduisant de moitié le coût d'accès à internet.

¹⁸ Titre 1^{er} Chapitre 1 article 1^{er} 5^{ème} alinéa de la loi Alur modifiant la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 L'organisation en place

Depuis le 1^{er} mai 2015, la direction de la gestion de proximité s'articule autour de deux missions principales :

- Le pôle agents de proximité : il est constitué de six agents répartis en trois secteurs et de deux personnes assurant les remplacements;
- Le pôle relations clientèles en charge de la gestion des réclamations et de la médiation sociale.

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état d'entretien des parties communes ; l'affichage fait l'objet d'une gestion et d'un suivi régulier. Toutefois, quelques dysfonctionnements mineurs ont été observés sur site sans qu'ils n'aient été préalablement identifiés ou relayés par le personnel de proximité. Ainsi, les nuisances occasionnées par l'occupation intempestive des pigeons sur le programme Oillerie n'ont pas été suffisamment bien prises en considération pour apporter une solution satisfaisante et à la mesure de la gêne observée pour les locataires en place.

4.3.2 Le traitement des réclamations

Toutes les demandes d'intervention consécutives à l'enregistrement d'une réclamation ou à la réalisation d'un état des lieux sont systématiquement administrées dans le module du progiciel PREM. Les interventions techniques sont majoritairement réalisées par des entreprises.

Au cours de l'année 2014, un peu moins de 3 500 réclamations ont été enregistrées auprès des services de Saumur Habitat, soit une moyenne d'environ 1,5 demande par logement occupé. Depuis 2011, ce chiffre important est globalement stable, sans évolution ; 90 % des enregistrements concernent des réclamations techniques. Le rapport d'activité en établit chaque année un récapitulatif en volume.

	2010	2011	2012	2013	2014
Réclamations techniques	nc	2 874	3 814	3 731	3 448

L'organisation du service a été reconfigurée au 1^{er} mai 2015, pour améliorer la prise en charge des demandes d'intervention. Désormais, tous les appels sont dirigés vers un téléconseiller qui centralise et enregistre les demandes et organise les prises de rendez-vous en lien avec les agents de proximité. Après visite sur place, ces derniers actualisent la demande et confirment ou non la demande d'intervention. Les bons sont ensuite émis par les chargées de relations clientèles.

Cette évolution du processus mis en place par la directrice du service et régulièrement évalué par ses soins s'est traduite d'après l'organisme par une amélioration du service rendu aux locataires.

Pour mieux en mesurer les effets positifs, l'équipe de contrôle a sollicité une extraction dans le logiciel PREM des réclamations recensées en 2014 et en 2015. Le fichier transmis pour 2014 identifiait 4 720 réclamations dont 3 436 de nature technique. La première analyse a permis de vérifier la qualité des enregistrements. Le délai moyen d'émission des bons d'intervention vers les entreprises est en moyenne de 18 jours ; pour l'année en cours, le délai est ramené à 10 jours, témoignant de facto d'une meilleure prise en charge des demandes.

Sur la base de ces éléments, l'équipe de contrôle a demandé de justifier la situation de 187 réclamations non clôturées et n'ayant fait l'objet d'aucun bon d'intervention. Le travail mené par les services a permis d'expliquer 177 situations par l'existence de doublons ou par la non-clôture de réclamations traitées. Seules dix d'entre elles se sont révélées non prises en charge et donc non totalement traitées.

Les diligences menées au cours du contrôle permettent de conclure au fonctionnement satisfaisant du dispositif, même si plusieurs pistes de progrès existent pour garantir une plus grande maîtrise de la chaîne de traitement :

- pour s'assurer du bon traitement des dossiers transférés à la direction du développement dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ;
- pour organiser le suivi des délais des prestations commandées en fonction de la nature et de l'urgence des réclamations.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Organisation de la chaîne de détection et de traitement de l'impayé

Le service recouvrement est rattaché à la direction de la gestion locative. Elle a en charge l'ensemble de la chaîne de prévention et de traitement de l'impayé locatif, de la relance amiable jusqu'à la réquisition de la force publique pour expulsion. De taille réduite, le service est composé de trois agents chargés respectivement de l'encaissement, du précontentieux et du contentieux.

Les procédures, formalisées dans des tableaux synoptiques, identifient pour chaque étape du recouvrement les acteurs, les supports ainsi que les actions associées. La qualité du partenariat entre le service et les dispositifs sociaux locaux (CAF, FSL, tissu associatif) est à souligner.

Le recouvrement est identifié par les services, depuis la reprise des actifs de la SIEMS, comme une zone à risques nécessitant une « surveillance étroite ». Un tableau de bord mensuel reprenant les principaux indicateurs liés au suivi des restes-à-recouvrer est tenu depuis 2013. La synthèse annuelle de ces tableaux est présentée et discutée en réunions de bureau. De plus, l'office a bénéficié d'un audit de la Fédération des OPH mené sur les impayés locatifs 2014 et dont les résultats ont été présentés en conseil d'administration du 30 mars 2015. Parmi les points à améliorer, cet audit préconisait une consolidation des tableaux de bord existants, ainsi qu'une analyse des actions mises en œuvre par le service permettant une adaptation des procédures et une meilleure réactivité dans les interventions.

4.4.2 Analyse de l'évolution du risque d'impayés 2010 - 2014

L'office a connu au cours des cinq derniers exercices une augmentation régulière du stock cumulé de ses créances locatives douteuses.

Les abandons de créances et admissions en non-valeur¹⁹ ont été en moyenne de 136 k€ annuels, soit 0,9 % des loyers quittancés. Ces charges exceptionnelles sont néanmoins en hausse régulière sur la période analysée, du fait de l'augmentation très sensible des plans de rétablissements personnels. L'abandon de créance liée représentait sur le dernier exercice 0,6 % des produits locatifs quittancés en 2014.

Après corrections et combinaison des comptes de la SIEMS, le volant des restes-à-recouvrer²⁰ est passé de 30 jours en 2010 à près de 45 jours de quittancement à la clôture des comptes 2014 ; ce retard cumulé représentant plus de 12 % des produits locatifs de ce dernier exercice (cf. annexe n° 7.10).

Si la reprise des actifs de la SIEMS peut expliquer cette dégradation à hauteur d'environ 60 %, le solde est la conséquence d'une sous-performance du recouvrement relevé sur l'année 2012.

¹⁹ Corrigées des recouvrements ultérieurs inscrits au c/7714.

²⁰ Réduit du terme non exigible de décembre et après réintégration des admissions en non-valeur et des abandons de créance et déduction des recouvrements exceptionnels inscrits au c/7714.

Il faut toutefois relever que l'essentiel de l'augmentation du montant de l'impayé est imputable aux locataires partis dont la créance a été multipliée par trois sur la période 2010-2014, pour représenter 60 % de l'impayé total fin 2014.

L'impayé né dans l'exercice apparaît stabilisé depuis la reprise de la SIEMS à moins de 630 k€, représentant environ 4 % des loyers et charges quittancés dans l'année, soit 0,4 point au-dessus du ratio médian des OPH²¹.

4.4.3 Structure contemporaine de l'impayé sur locataires présents

L'analyse de l'état des restes sur locataires au 30 septembre 2015 met en évidence une réduction de 17 % du nombre de locataires débiteurs (582) et du montant de l'impayé (571 k€) par rapport à septembre 2014 (respectivement 704 et 687 k€).

Nbre termes	Nbre dossiers	Montant	% impayé total	Montant moyen
1 à 3	336	97 621 €	17,1 %	291 €
4 à 6	107	93 021 €	16,3 %	869 €
7 à 12	92	175 642 €	30,8 %	1 909 €
+ 12	47	204 733 €	35,8 %	4 356 €
	582	571 017 €		981 €

A cette échéance, un quart des locataires présents en impayés affichait les deux tiers de la créance non recouvrée.

En outre, une approche par niveaux de risques de la créance des locataires présentant moins de 12 termes impayés a pu être réalisée au cours du contrôle à partir de la connaissance individuelle des dossiers gérés en précontentieux ou contentieux :

- 88 % des dossiers analysés ont été caractérisés comme présentant un risque moyen ou faible ; la justification pouvant aller de l'attente d'un FSL accès au respect d'un plan d'apurement actif ;
- 12 % ont été cotés avec un risque fort (absence de contact, plan Banque de France, plan d'apurement non respecté) représentant près d'un quart du montant de l'impayé analysé.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE

Approuvé lors du CA du 18 décembre 2008, le premier plan stratégique de patrimoine de l'office, établi pour dix ans, était pour l'essentiel adossé aux objectifs définis par la convention de rénovation urbaine. L'intégration du patrimoine de la SIEMS en 2012 et les perspectives d'achèvement des dernières opérations de la convention ANRU ont conduit l'organisme à anticiper l'élaboration d'un nouveau PSP au cours de l'année 2013. Approuvé par le CA en séance du 24 février 2014, il affiche l'ambition générique de tendre vers un objectif de 5 000 logements ; les orientations pour la période 2013-2022 se déclinent de la manière suivante :

- la production de 387 logements, soit la construction annuelle de 30 logements en moyenne, à partir de 2016 ; l'investissement est estimé à 57,8 M€, soit un coût unitaire de 150 000 €, avec une mise de fonds propres de 30 % ;
- le rachat de patrimoine calé sur un plan prévoyant l'acquisition de 1 008 logements à l'office départemental Maine-et-Loire Habitat, pour un montant de 31,4 M€, soit un prix unitaire moyen de 30 000 € ;

²¹ Source DIS.

- la démolition de 222 logements, pour un coût total de 2,2 M€ ; outre les 160 logements déjà validés dans le cadre de l'avenant 5 à la convention ANRU, le PSP acte la démolition des 62 logements des deux programmes de Clairefond ;
- les besoins de maintenance en gros entretien évalués à 10,1 M€ ;
- les travaux d'amélioration pour un montant total de 41,1 M€ dont 13,4 M€ pour achever les opérations engagées au titre de la convention ANRU en cours ; le PSP prévoit la prise en compte de 252 logements du Chemin Vert non intégrés dans le premier PRU ;
- la vente de 50 logements pour un produit estimé à 3,7 M€, soit une plus-value moyenne de 75 000 € par logement.

L'ensemble du programme est estimé à 142,5 M€.

Dans un contexte de marché détendu (ou de la persistance d'une forte vacance structurelle), la perspective du prochain programme national de renouvellement urbain sur la ville de Saumur pour la période 2015-2025 a rendu obsolète les orientations du PSP approuvé en février 2014.

- Le développement de la vacance dans les immeubles non requalifiés n'est pas suffisamment pris en compte dans la politique patrimoniale :

Les différentes analyses menées au cours du contrôle ont mis en évidence une surabondance de l'offre locative sur la ville de Saumur, amenant l'organisme à envisager la définition d'un nouveau plan de démolition (cf. supra). Cette perspective est de nature à remettre en cause les orientations retenues dans le PSP en 2014, tant en matière de démolition qu'en termes de réhabilitation.

En effet, si les opérations menées sur le quartier du Chemin Vert ont permis de requalifier une part significative du patrimoine, notamment celui localisé dans la partie sud, elles n'ont pas permis de répondre aux besoins importants de maintenance des immeubles positionnés au nord du quartier. Pour l'essentiel, le parc concerné appartenait à la SIEMS qui n'était pas partie prenante dans les engagements conventionnels du PRU. Pour certains d'entre eux dont l'aspect est fortement dégradé et qui enregistrent des taux importants de vacance, les décisions quant à l'opportunité de réhabiliter ou de démolir restent à prendre. En particulier, se pose la question de la pérennité des programmes situés de part et d'autre de la rue Schweitzer, à proximité des « 3 tours » qui devraient être démolies en 2016 (avenant n° 5 de la convention ANRU). Au-delà de la réflexion urbanistique à mener par la collectivité, l'office doit être en mesure de se positionner rapidement sur une stratégie interne en amont de la signature du NPRU, prenant en compte les coûts de réhabilitation à engager et la nécessaire réduction du parc pour faire face au développement de la vacance. Cette réflexion devra également intégrer les incidences d'une diminution du parc sur la rentabilité de la chaufferie collective du quartier et, par conséquent, sur le niveau des charges de chauffage des locataires occupants. Le périmètre de l'analyse devra être élargi aux Hauts Quartiers où le phénomène de la vacance s'est déplacé progressivement, consécutivement aux interventions lourdes qui ont été menées sur le Chemin Vert. Les opérations de réhabilitation engagées au cours des cinq dernières années sur ce secteur se sont avérées trop ponctuelles pour répondre aux nombreux besoins d'interventions identifiés. Par ailleurs, les opérations qui ont été déjà réalisées auraient justifié de travaux complémentaires dans les parties communes pour améliorer l'attractivité d'ensemble dans un contexte de vacance en forte progression.

De la même manière que sur le secteur Schweitzer, une analyse d'opportunité fine sera à conduire, notamment sur le programme Jean de La Brète, en lien avec celui des Hauts Moulins qui, lui est contigu. Même si ce dernier présente une obsolescence bien moindre, ces deux programmes affichent un taux de vacance préoccupant respectivement de 28 % et 39 %.

Dans sa réponse écrite, l'office rappelle les hypothèses ayant présidé à l'établissement du PSP 2014, dont certaines ne se sont pas vérifiées dans les faits, et souligne la volatilité très forte du marché, rendant difficile la fixation d'orientations stratégiques de patrimoine. Il indique avoir engagé une mission de diagnostic sur le devenir des 878 logements concernés dans la perspective du projet de contrat de ville.

- L'objectif affiché de rachat du patrimoine à Maine-et-Loire Habitat apparaît peu réaliste :

Sur la base des hypothèses du PSP, le rythme et les coûts d'acquisition de 1 008 logements à Maine-et-Loire Habitat n'apparaissent pas réalistes; outre les 108 logements déjà acquis, les acquisitions en cours pour 2015 et 2016 se limitent respectivement à 42 logements pour 2,35 M€ (55 000 €/logt) et 85 logements pour un montant de 4,5 M€ (53 000 €/logt). Les hypothèses prises en compte dans le paramétrage de l'analyse prévisionnelle confirment le caractère ambitieux des projections du PSP en limitant le nombre de logements rachetés aux seules opérations déjà validées par le conseil. L'office ne partage pas ce constat, considérant que les objectifs annoncés sont pratiquement réalisés, avec 235 logements transférés sur la période 2014-2016.

- L'avenir du programme « Oillerie » n'est pas suffisamment pris en considération :

Ce programme de 116 logements adossé à un bail emphytéotique, signé avec le Ministère de la défense, arrive à échéance en octobre 2016. L'arbitrage du PSP a été acté sans connaître les intentions du service des armées quant à l'hypothèse du rachat tel qu'envisagé.

Compte tenu des démarches tardives engagées par l'office auprès du propriétaire, moins de quinze mois avant l'expiration du terme, l'organisme n'a pas été en mesure d'apporter d'autres éléments de réponse plus concrets.

L'urgence d'un positionnement sur le devenir de ce programme présente d'autant plus d'enjeux que ce dernier, situé à l'entrée du centre-ville historique, affiche des besoins de maintenance importants. Bien que le principe de maintenir cette opération dans le parc de l'office soit acté dans le PSP (acquisition au prix réduit de 10 000 € au logement), aucune intervention de réhabilitation lourde à la hauteur des enjeux identifiés à l'occasion d'une visite sur site n'a été spécifiquement inscrite dans le PSP.

Saisi par l'office au cours du contrôle, le ministère de la défense a proposé en juin 2016, au vu du délai désormais très court, une prolongation du bail emphytéotique de 9 mois, délai devant permettre d'organiser la vente de ce patrimoine.

- Le projet de rattachement de l'office à une nouvelle collectivité de référence :

La perspective de l'élargissement du territoire d'intervention de l'office est de nature à soumettre les objectifs annuels de construction du PSP à de nouvelles exigences, qu'ils émanent des orientations du SCOT du Grand Saumur ou du PLH de la communauté d'agglomération. Dans ce cadre évolutif, des éléments de cadrage de cette stratégie apparaissent indispensables pour arbitrer et objectiver les choix de l'établissement en matière de développement de l'offre locative et minimiser les risques dans un environnement de marché fortement contraint. Le projet de programmation 2016, tel que confié au GIE, fait d'ores et déjà état de 79 logements dont 25 pour une résidence ADAPEI.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période du contrôle, le parc de l'office a augmenté de près de 1 000 logements.

Année	Parc au 01/01	Construc- tion neuve	Achat	Acquisition amélioration	Vente	Restruc- turation	Démolition	Parc au 31/12	Évolution annuelle
2010	2 776	8	0	4	5	5	0	2 788	+ 0,43 %
2011	2 788	58	0	11	5	1	0	2 853	+ 2,33 %
2012	2 853	46	671 ²²	0	5	3	124	3 444	+20,72 %
2013	3 444	0	108	0	8	0	0	3 544	+2,90 %
2014	3 544	49	0	0	4	3	0	3 592	+ 1,35 %
2015 ²³	3 592	75	42	11	4	1	0	3 717	+ 3,48 %
Total période		247	810	26	31	13	124		+ 33,89 %

²² Dont 670 logements issus de la TUP (ex-SIEMS).

²³ Prévisions établies au 1^{er} décembre 2015.

Pour l'essentiel, l'évolution constatée s'explique par l'intégration des 670 logements du patrimoine de la SIEMS et l'acquisition, à fin 2015, de 150 logements à l'OPH de Maine-et-Loire Habitat. Dans un contexte de marché détendu, la production nouvelle de l'office s'inscrit très majoritairement en réponse aux objectifs assignés par la convention ANRU. Elle se caractérise par une forte proportion de logements à loyers minorés, 45 % ont été financés en PLAI. Si le niveau de loyer des nouveaux programmes apparaît globalement cohérent avec la capacité financière des demandeurs, la typologie des logements produits au cours des quinze dernières années s'est avérée globalement inadaptée aux caractéristiques de la demande et aux besoins qu'elle exprime :

Caractéristiques des logements				Composition des ménages			
	Nombre	%		Nombre	%		
T1 -T2	84	17,1%	341	35,8%	671	70,3%	1-2 personnes
T3	214	43,5%	389	40,9%	146	15,3%	3 personnes
T4	160	32,5%	172	18,1%	76	8,0%	4 personnes
T5	34	6,9%	49	5,1%	45	4,7%	5 personnes
T6	0	0,0%	1	0,1%	16	1,7%	6 personnes et +
Total	492	100,0%	952	100,0%	954	100,0%	
Logements PLUS / PLAI				Fichier de la demande au 30 octobre 2015			

L'inadéquation est particulièrement marquée pour les T4 qui ont représenté un tiers de la production récente, alors que le besoin exprimé au regard de la composition familiale se limite à 8 % des demandes ou à 18 % au regard du bien souhaité.

Les derniers programmes livrés ont participé à infléchir le déséquilibre observé et la programmation récente confirme une réorientation de la production en faveur de logements plus petits (T2/T3).

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période du contrôle, l'office a mené des opérations de réhabilitation sur 16 programmes représentant un total de 1 283 logements dont 635 au titre du projet de renouvellement urbain. Les interventions menées dans le cadre du PRU sont les plus lourdes ; sur le chemin Vert, le coût moyen est d'environ 30 000 € par logement, financé à près de 17 % par des subventions de l'ANRU. Les visites de patrimoine ont permis de noter tout particulièrement la bonne qualité de deux projets qui ont mobilisé au total un peu plus de 11 M€ d'investissement :

- le groupe de 108 logements « Rabelais » qui accueille, pour partie de ses logements, la résidence universitaire ;
- le groupe de 220 logements « Tours Maurice Langlet ».

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les différentes évolutions de l'organisation de la direction du développement (cf. infra) ont été un facteur d'instabilité dans le pilotage des opérations, pénalisant pour l'affirmation du rôle de la maîtrise d'ouvrage, particulièrement auprès des maîtres d'œuvre.

Un comité d'engagement a été mis en place à la fin des années 2000. Son rôle s'est avéré prépondérant pour assurer le suivi des phases clés des projets depuis leur engagement jusqu'au lancement des travaux. L'identification d'une fonction de coordinatrice patrimoniale, rattachée au directeur général, notamment en charge du suivi de la convention ANRU et du financement des opérations, a permis de garantir le pilotage financier des opérations. Des simulations de l'équilibre économique des projets sont réalisées à chaque étape de la phase conception et présentées en comité d'engagement.

La prestation d'AMO confiée à l'OPH de Maine-et-Loire Habitat n'a pas fait l'objet de mise en concurrence, en contradiction avec les règles de la commande publique.

Conscient de la fragilité opérationnelle de la maîtrise d'ouvrage de l'office, le directeur général a fait le choix de signer une convention d'AMO avec Maine-et-Loire Habitat le 15 avril 2013 pour la conduite du projet de 20 logements « Les Venelles » ; la rémunération était fixée à 3 % du coût total des travaux. La contractualisation de cette prestation est toutefois intervenue sans que Saumur Habitat n'ait engagé au préalable de procédure de mise en concurrence, contrevenant aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés publics.

A ce jour, la prestation réalisée a donné lieu au paiement de deux factures pour un total de 47 745,64 € HT sur la base d'un montant engagé de 68 133,07 €. L'office justifie cette commande directe comme une anticipation du processus de création du GIE. Il indique par ailleurs que ce type de prestation remplit désormais les conditions définies à l'article 18 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, permettant la coopération entre deux OPH en dehors du champ des règles de la commande publique. L'Agence ne conteste pas cette dernière analyse mais rappelle que l'entrée en vigueur de ce texte est postérieure et donc sans effet sur les conditions de contractualisation de cette prestation.

Nonobstant l'irrégularité relevée, les dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 sont bien appréhendées et les procédures respectueuses des règles de la commande publique. L'examen des conditions de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre a permis de constater que la passation s'exerce dans des conditions respectueuses des règles de la commande publique. Quelle que soit la nature de la procédure engagée, la qualité des analyses des offres est à souligner. Pour plusieurs opérations, l'office a fait le choix volontariste de lancer une procédure de concours, alors que le montant estimé du contrat ne le justifiait pas. Si cette démarche est porteuse de garanties qualitatives dans une commune riche d'un patrimoine architectural important, elle peut cependant s'avérer plus inflationniste pour les projets à réaliser (cf. paragraphe suivant).

D'une manière générale, si les programmes rédigés au lancement des opérations présentent une bonne définition du besoin attendu, l'enveloppe assignée aux architectes pour réaliser le projet est insuffisamment respectée au stade des premières études (en particulier dans le cadre de concours).

Enfin, l'examen de plusieurs opérations a mis en évidence des dépassements de délais en phase chantier qui ont été à l'origine de difficultés pour la direction de la gestion locative et économiquement préjudiciables pour l'office. La prise en charge par le GIE Habitat 2 OPH H2O des difficultés rencontrées, lors de la livraison du programme Balzac (cf. annexe n° 7.7), s'est avérée une assistance précieuse pour atténuer et encadrer les retards de la mise en service.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le prix de revient moyen des opérations livrées sur la période de contrôle ou en cours de réalisation à la date du contrôle, soit 370 logements, s'établit à 2 020 € TTC par m² de SH. Ce niveau de prix s'avère relativement élevé en comparaison des prix habituellement observés sur le département de Maine-et-Loire, 1 680 € TTC.

L'analyse de 10 opérations, parmi les plus représentatives de celles financées par l'ANRU, atteste de ce coût particulièrement élevé. Le prix de revient des 189 logements étudiés atteint 2 157 € par m² de SH. Comparées aux valeurs locales fournies par l'observatoire régional, les constructions affichent un surcoût de l'ordre de 11 % par rapport à celles financées entre 2012 et 2014 sur le territoire d'Angers Loire Métropole et d'environ 28 % par rapport au reste du territoire départemental. La décomposition du prix de revient révèle une dérive sur les trois postes budgétaires du plan de financement :

Coûts exprimés en €/m ² de SH	Prix de revient	Dont foncier	Dont bâtiment	Dont honoraires
Saumur Habitat	2 157	368	1 546	243
Angers Loire Métropole	1 942	340	1 412	190
Département 49	1 683	251	1 289	143
Nantes Métropole	2 180	384	1 543	252

Les ratios constatés pour ces 10 projets sont proches de ceux observés sur l'agglomération nantaise. Certaines spécificités locales peuvent expliquer des surcoûts ponctuels. Ainsi, dans un grand nombre de cas, les sujétions techniques liées à la nature des sols et à l'inondabilité de nombreux terrains sont génératrices d'un renchérissement de la charge foncière. Néanmoins, ces particularités ne sauraient justifier l'importance des écarts observés.

De manière plus certaine, le caractère onéreux de ces opérations est à corréluer aux choix qualitatifs du parti pris architectural et des aménagements retenus qui s'accompagnent d'un renchérissement de la rémunération des maîtres d'œuvre. Ainsi, pour ces 10 programmes, le taux moyen d'honoraires est d'environ 11 %, taux également constaté pour la construction du siège social de l'office.

Si l'on excepte une opération de quatre logements réalisés sous forme d'une acquisition-amélioration dont le prix de revient avoisine 2 500 € par m² de SH (Portail Louis), deux autres projets sont particulièrement illustratifs de ce constat :

Opération	Nbre logts	PR/m ² de SH	Foncier	Bâtiment	Honoraires
Pré Pinguet	20	2 307	168	1 887	13,4 %
Clos des Amandiers	14	2 427	419	1 744	15,1 %

Malgré des prix de revient élevés, l'équilibre des opérations est préservé grâce à un taux de subvention particulièrement intéressant pour l'office ; en moyenne sur la production livrée ou en cours, les aides directes représentent un peu plus de 25 % du plan de financement total, dont les deux tiers proviennent de l'ANRU. De ce fait, le recours à l'emprunt a été relativement limité, ne constituant que 55 % de l'investissement. Le complément est assuré par des fonds propres qui constituent un apport de 15 % en moyenne par opération, soit un peu plus de 20 000 € par logement.

	Emprunt	Fonds propres		Subventions	
		Total	Par logement	Total perçu %	Dont ANRU
Pré Pinguet	49 %	25 %	39 700 €	26 %	20 %
Clos des Amandiers	44 %	27 %	46 400 €	29 %	20 %

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le plan pluriannuel d'entretien (PPE), remis à jour chaque année, encadre la programmation des travaux de gros entretien sur une base triennale glissante. Il est établi à partir des orientations du PSP qui, pour chaque groupe, a planifié un programme de travaux.

Si, globalement, les dépenses non récupérables de l'entretien courant ont fortement évolué sur la période du contrôle, + 50 % entre 2010 et 2014, il n'en a pas été de même pour le gros entretien qui s'est légèrement infléchi sur la période. Cette évolution est toutefois à nuancer car, dans le même temps, l'office a fortement intensifié ses interventions d'investissement à travers de lourds programmes de réhabilitation. Par ailleurs, le dimensionnement des moyens humains de la direction maintenance dans sa nouvelle configuration constitue également une limite dans sa capacité à faire. Ramené au nombre de logements, l'effort global de maintenance est plutôt en diminution avec une certaine stabilisation des travaux d'entretien courant.

Dépenses réalisées en € / logement et / an	2010	2011	2012	2013	2014
Entretien non récupérable	200	220	209	200	234
Gros entretien	331	202	280	267	226
Effort de maintenance	531	422	489	466	460

Les différentes visites de patrimoine ont confirmé le bon état général et technique du parc avec, en particulier, une bonne qualité d'ensemble des logements.

Des contrats, conclus dans le cadre de procédures adaptées, permettent de répondre aux exigences réglementaires et obligatoires liées à la sécurité des locataires. Ils justifieraient néanmoins d'être mieux suivis pour garantir l'office de leur bonne exécution. Conscient de cette lacune, le directeur du patrimoine a engagé des mesures correctives en ce sens.

Les travaux engagés, tant pour remettre en état les logements que pour répondre au traitement des réclamations techniques, sont majoritairement confiés à des entreprises locales. Des marchés ont été passés pour satisfaire les besoins les plus récurrents : entretien ménager, travaux d'embellissement, interventions sur les ascenseurs, exploitation des chaufferies collectives, prestations multiservices, comprenant notamment la robinetterie, la VMC, le chauffage individuel, etc.

Néanmoins, de nombreux prestataires interviennent sans qu'ils n'aient été mis en concurrence préalablement et dans un cadre non formalisé. C'est notamment le cas pour des travaux de menuiserie, de couverture et d'électricité. Bien que l'organisation garantisse une assez bonne réactivité des interventions, l'absence de marchés couvrant l'ensemble des corps d'états sollicités par l'organisme ne permet pas de satisfaire aux principes de liberté d'accès à la commande publique de transparence des procédures. Par ailleurs, le défaut de formalisation du cadre d'intervention des entreprises constitue une limite du fonctionnement interne.

L'organisme, conscient de cette irrégularité et des carences induites, s'est engagé à remédier à cette situation par la mise en place d'accords-cadre qui devraient être effectifs au 1^{er} janvier 2017. Il rappelle par ailleurs, dans sa réponse écrite, que le guide interne des achats dont l'office dispose a été respecté pour tous les bons de commande faisant l'objet de l'observation.

5.4.2 La remise en état des logements

L'organisme a fait le diagnostic d'une insuffisante coordination entre la direction de la proximité, en charge des états des lieux et de la remise en état, et celle de la gestion locative en responsabilité de commercialiser les logements. Ce constat a conduit l'office à modifier son organisation à compter de mai 2015 ; les trois gérants immobiliers sont dorénavant placés sous l'autorité de la directrice de la gestion locative pour favoriser les échanges d'informations avec les conseillères logement qui étaient trop aléatoires auparavant. Ce repositionnement doit s'accompagner d'une définition plus précise de leurs conditions d'intervention, dans un contexte de vacance installée, notamment pour mesurer l'opportunité d'engager des travaux lourds dans un logement.

En effet, l'équipe de contrôle a été amenée à constater que sur un même immeuble fortement affecté par la vacance, plusieurs logements avaient bénéficié de travaux importants après leur libération, alors même que d'autres appartements, de même typologie, étaient durablement vacants depuis leur remise en état (cf. annexe n° 7.11).

Enfin, l'OPH Saumur Habitat ne satisfait pas à l'ensemble de ses obligations en matière de repérage de l'amiante. Si l'office a mis à jour les DTA sur l'ensemble du parc, il n'effectue pas de repérage avant travaux de remise en état. Malgré les engagements pris en 2015, l'office a pris du retard dans la prise en compte des dispositions réglementaires qui lui incombent, le plan d'actions relatif à la prise en considération de l'amiante n'ayant été finalisé qu'en juin 2016. L'organisme devra s'attacher à établir rapidement les diagnostics visés, certains étant rendus obligatoires depuis 2012.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Dans son plan stratégique de patrimoine approuvé en 2014, l'office a défini un objectif annuel de cinq ventes annuelles. Le précédent PSP affichait une ambition légèrement supérieure de six à sept transactions. Chaque année, le conseil délibère sur sa politique en la matière en privilégiant les ventes de logements individuels.

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements mis en vente	143	133	231	228	221
Nombre de logements vendus	5	5	5	8	4

Bien que d'ambition modeste, la politique de vente de patrimoine mise en œuvre par l'office apparaît adaptée et remplit pleinement sa mission d'accession sociale. Pour les 27 ventes réalisées entre 2010 et 2014, 19 l'ont été au bénéfice du locataire en place pour un prix de cession moyen de 80 000 € ; pour les 8 autres sans occupant, le prix moyen est de 98 000 €. L'examen des ventes réalisées sur la période a démontré le respect scrupuleux des dispositions réglementaires ; les dossiers sont bien tenus et n'appellent pas d'observation.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'organisation de la direction comptable et financière est stabilisée depuis plusieurs années. Placée sous l'autorité d'un directeur, elle est structurée autour de trois pôles (investissement/exploitation/trésorerie) avec un effectif resserré (5 ETP).

En 2010, le service a eu à organiser le passage sous le régime de la comptabilité commerciale ; ceci sans difficulté particulière. A contrario, le processus de rapprochement entre l'office et la SIEMS, initié en 2011, ainsi que les conséquences induites sur 2012 par la TUP ont perturbé de manière sensible l'activité du service (cf. supra § 2.2.3).

L'organisation mise en place par l'office garantit le respect des obligations comptables. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés. La qualité du rapport annuel de gestion est à souligner, notamment dans le détail et la complétude des informations contenues.

La couverture des risques et charges d'exploitation est, d'une manière générale, bien appréhendée et leur niveau de provisionnement est correctement justifié.

Hormis les points détaillés ci-après, la tenue des comptes n'appelle pas d'observation particulière.

1. La provision pour gros entretien (PGE) est ajustée chaque année pour assurer la couverture de trois années de travaux. Son adossement est assuré par les interventions programmées dans le plan pluriannuel d'entretien.

Sur les cinq exercices contrôlés, l'amplitude de la provision inscrite au bilan a été très faible (- 600 k€), autour d'un niveau moyen de 2,4 M€.

Si cette provision respecte formellement les règles permettant son inscription au c/1572, sa fiabilité devra être améliorée. En effet, l'analyse précise de la quote-part des montants annuels repris au c/78157 justifiée par la réalisation effective dans l'exercice de travaux provisionnés est très faible (20 %). Elle est complétée par :

- a. le report à moins de trois ans de travaux déjà provisionnés (24 %),
 - b. le report de travaux au-delà du terme du provisionnement (19 %),
 - c. l'abandon ou la ré-estimation à la baisse des travaux provisionnés (12 %),
 - d. le transfert des charges provisionnées vers des dépenses d'investissement (25 %).
2. Lors de la réforme comptable de 2005, l'office n'a pas retraité les dépenses inscrites au c/2134, alors même que les dispositions prévues pour celui-ci prévoyaient que les coûts de réhabilitation inscrits avant la réforme devaient être virés aux comptes de composants correspondant selon la nature des travaux effectués. Dans sa réponse écrite, l'office indique qu'il ne disposait pas des informations nécessaires et des moyens techniques en 2005 pour opérer cette ventilation.

Il s'appuie sur l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du conseil national de la comptabilité (CNC) qui, selon lui, prévoyait la possibilité de maintenir ces travaux de réhabilitation à l'actif avec un amortissement sur la durée restant à courir et sortie de la valeur nette comptable de la réhabilitation à expiration de la durée d'utilisation, par ailleurs largement préconisée par la fédération des offices et non remise en cause par le commissaire aux comptes.

Une interprétation contestable selon l'Agence, de l'avis n°2004-11 du Conseil National de la Comptabilité, a conduit les services de l'office à mettre au rebut 17,5 M€²⁴ de travaux immobilisés, sans vérifier préalablement, qu'au-delà du simple terme de l'amortissement, la durée d'utilisation des actifs considérés était révolue.

Le contrôle sur place n'a pas permis d'opérer le retraitement du c/2134 pour le montant résiduel restant inscrit à l'actif, soit 5 M€, les services de l'office contestant, dans un premier temps, l'analyse de l'Agence sur le sujet, mettant en avant le respect d'une méthode préconisée par la fédération des OPH.

Dans ses réponses, l'office, en accord avec son commissaire aux comptes, admet de faire évoluer sa pratique en conformité avec la précision apportée par le règlement du 4 juin 2015 par l'autorité des normes comptables (ANC) en mettant en place un plan d'apurement du c/2134 fondé sur le contrôle de la réalité des sorties d'actifs concernés.

L'office devra, en conséquence, mettre en place un dispositif adapté pour assurer l'apurement progressif des 5 M€ de travaux encore inscrits en c/2134 en respectant les règles comptables applicables aux sorties d'actifs immobilisés.

6.1.1 Structure de la dette financière

La dette financière de l'office a augmenté de 30,5 M€ sur la période 2010-2015. Cette croissance s'explique par la reprise des emprunts de la SIEMS pour leur capital restant dû fin 2011 (8,8 M€) et par la mobilisation de nouveaux emprunts assurant le financement des opérations inscrites dans le plan de rénovation urbaine. Toutefois, le ratio du poids de la dette financière rapporté à l'ensemble des capitaux permanents de l'office retrouve en 2014 son niveau de 2010 (61 %) après un point bas en 2011.

La répartition de la dette financière en fonction des prêteurs est assez diversifiée, la CDC ne représentant que 76 % de l'encours total, fin 2014, de 74,4 M€. Le taux moyen à la clôture de ce dernier exercice était de 1,81 %, soit 72 points de base en dessous du taux moyen des OPH²⁵. Sa durée résiduelle moyenne était de 23,8 ans.

Taux	Encours	Taux moyen	Part dans l'encours
fixe	13 652 k€	1,83 %	18 %
Livret A	37 944 k€	1,81 %	51 %
Inflation	15 334 k€	1,96 %	21 %
variable	7 520 k€	1,50 %	10 %
	74 450 k€	1,81 %	

L'office qui détenait dans son encours de dette un produit structuré contracté par la SIEMS auprès de la Caisse d'Epargne²⁶ a souhaité, en septembre 2014, opérer un réaménagement de cet emprunt. Bien que classé 1B dans la charte Gissler, l'office a souhaité le rembourser par anticipation, ses conditions contractuelles étant jugées onéreuses. L'indemnité de remboursement anticipé a été incluse dans le montant refinancé (CRD de 794 k€ + pénalité de 180 k€) sur un contrat à taux fixe à 2,44 %.

²⁴ Soit environ 13,5 % de la valeur brute des immobilisations locatives de l'office.

²⁵ Source Finance Active.

²⁶ Contrat Bonifix avec un CRD de 614 k€ fin 2014 et une durée résiduelle de 18,5 ans.

6.1.2 Estimation des fonds propres disponibles

Le contrôle a été l'occasion d'un travail d'estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2014 et à terminaison des opérations engagées à cette même date.

Cet exercice a été mené en association avec le service financier de l'office à partir des données issues de la comptabilité de programme.

Le potentiel financier disponible, qui était de 5,3 M€ au bilan 2014²⁷, a été évalué à 5,8 M€ à terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice (cf. annexe n° 7.12).

Outre l'incidence de l'exécution des plans de financement des opérations terminées non soldées ou en cours, le calcul d'estimation des fonds propres disponibles à terminaison a intégré :

- le retraitement des opérations préliminaires enregistrées au bilan 2014 pour une incidence nette calculée de - 1,9 M€, liée pour l'essentiel à la neutralisation d'un emprunt de 2 M€ souscrit pour assurer le financement d'une maison d'accueil spécialisée ;
- ainsi que le remboursement des amortissements courus non échus, identifiés fin 2014, pour près de 987 k€.

D'autre part, le suivi extracomptable des travaux réalisés dans les deux foyers et la maison d'accueil ; dont Saumur Habitat est propriétaire, fait apparaître, selon les dispositions conventionnelles liant les gestionnaires à l'office, une quotité disponible pour des travaux à venir de l'ordre de 422 k€, réduisant ainsi le potentiel disponible 2014 sur les logements familiaux à 4 923 k€.

Rapporté au logement locatif familial, le potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2014 serait de 1 371 € ; un tiers au-dessus de la valeur médiane du ratio des OPH, plaçant l'organisme dans le premier quart du classement de sa famille.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	9 663	9 799	12 597	13 030	13 324
Coût de gestion hors entretien	- 3 326	- 3 167	- 4 855	- 3 771	- 4 109
ECNR (régie incluse)	-118	- 116	- 136	- 137	- 172
GE (travaux EDL inclus)	- 1 363	- 1 088	- 1 547	- 1 474	- 1 480
TFPB (hors dégrèvements)	- 1 328	- 1 382	- 1 842	- 1 838	- 1 884
Flux financier	141	203	193	112	- 126
Flux exceptionnel	253	- 40	254	525	443
Autres produits d'exploitation	386	429	326	347	843
Pertes créances irrécouvrables et PRP	- 149	- 74	- 118	- 120	- 218
Intérêts opérations locatives	- 1 219	- 1 045	- 1 484	- 1 407	- 1 206
Remboursements d'emprunts locatifs	- 2 142	-2 275	- 2 603	- 2 625	- 3 480
Autofinancement net²⁸	798	1 244	784	2 642	1 936
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8,10 %</i>	<i>12,45 %</i>	<i>6,13 %</i>	<i>19,97 %</i>	<i>14,25 %</i>

L'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, complétée de manière marginale des produits tirés des activités annexes (loyers annexes, mobiliers étudiants...),

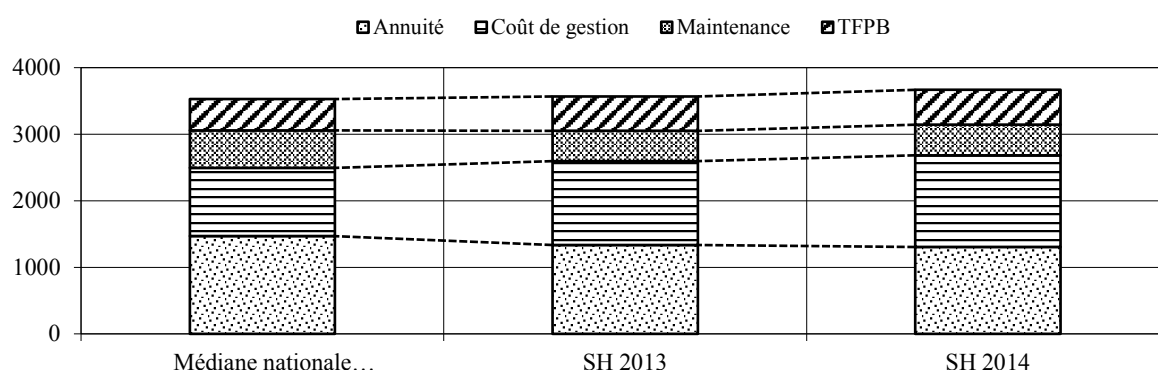
²⁷ Fonds de roulement réduit des provisions pour risques et dépréciation d'immobilisations, ainsi que des dépôts et cautionnement versés.

²⁸ 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

de la production immobilisée en contrepartie de la valorisation des coûts internes de conduite d'opération et, pour 2014, de la refacturation au GIE H2O des salaires du responsable informatique mis à disposition du groupement, ainsi que des prestations de service administratives et comptables réalisées par le personnel de l'office pour le compte du groupement et facturées à ce dernier.

Le montant des loyers quittancés entre 2012 (après intégration du patrimoine de la SIEMS) et 2014 a augmenté de 727 k€. Cette croissance s'explique très essentiellement par les augmentations annuelles de loyers décidées par le conseil d'administration au cours de la période, la croissance nette du parc étant très faible²⁹, essentiellement liée à de la reconstitution de l'offre dans le cadre du programme ANRU et à l'acquisition de patrimoine à l'OPH de Maine-et-Loire Habitat.

La forte dégradation de la vacance locative³⁰ enregistrée depuis 2012 impacte fortement le niveau des pertes financières pesant sur l'exploitation de l'office. Les pertes annuelles sur les loyers et la récupération de charges ont ainsi augmenté de 70 % entre 2010 et 2014 pour dépasser 2,3 M€ sur ce dernier exercice, soit 17 points d'autofinancement.



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion qui, après retraitements et neutralisation de l'incidence des charges récupérables non récupérées, sont bien maîtrisés et proches de la valeur médiane observée dans les OPH (cf. supra) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation limitées, plaçant l'office, avec une moyenne de 460 € par logement géré, 20 % en dessous du ratio médian des OPH de province ;
- une charge fiscale liée à la TFPB qui a augmenté en 2012 de 500 k€ à la suite de l'intégration du patrimoine de la SIEMS et qui s'est stabilisée par la suite autour de 1,9 M€, soit 524 € au logement, dépassant de 50 € le ratio médian des offices ; situation s'expliquant par la part de parc assujetti (88 % fin 2014) et ne prenant pas en compte le montant des dégrèvements inscrits en produits exceptionnels (c/771) pour une moyenne annuelle de 330 k€ sur les cinq derniers exercices ;
- une charge de la dette qui, même si elle s'alourdit sensiblement avec le remboursement des emprunts souscrits dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, demeure limitée en 2014 à 35 % des loyers, au niveau du 4^{ème} décile des OPH de province. En outre, cet endettement qui, au cours de la période, a fait l'objet de réaménagement ou de renégociation de taux, ne présente pas de risque particulier : 80 % de l'encours étant indexé sur Livret A ou sur des taux fixes.

des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

²⁹ 69 logements familiaux entre décembre 2011 et décembre 2014.

³⁰ Tous motifs.

La baisse régulière des taux de rémunération des placements érode les produits financiers perçus depuis 2011. Le flux financier 2014 intègre une charge exceptionnelle de 180 k€, liée au refinancement d'un emprunt structuré.

Le flux exceptionnel est alimenté chaque année par les plus-values tirées de la vente HLM³¹. Le résultat négatif enregistré en 2011 s'explique par la comptabilisation en charge exceptionnelle des 746 k€ versés à la Cglls au titre du prélèvement sur le potentiel financier.

Les admissions en non-valeur majorées des créances effacées, comptabilisées en charges exceptionnelles (c/671) ont augmenté de près de 85 % entre 2012 et 2014 pour approcher les 218 k€ sur ce dernier exercice, dans lesquels l'effacement de créances liées aux plans de rétablissement personnel dépassait les 40 %.

En corrigeant l'incidence des prélèvements opérés par la Cglls sur le potentiel financier de l'office en 2011 et 2012 (1,5 M€ cumulés) et du produit reçu, en 2014, dans le cadre de la mutualisation, la moyenne de l'autofinancement net annuel dégagé par l'organisme au cours des cinq derniers exercices a été de 14,2 %, dépassant de deux points la valeur du ratio médian des OPH de province.

6.2.2 Résultats comptables

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge brute totale	6 397	6 632	7 780	8 714	8 854
Consommations de tiers	- 3 714	- 3 296	- 5 255	- 4 397	- 4 719
Frais de personnel	- 2 209	- 2 377	- 2 738	- 2 640	- 2 714
Excédent brut d'exploitation	474	959	- 214	1 677	1 421
Solde provisions d'exploitation	- 42	393	33	79	- 60
Résultat d'exploitation	433	1 353	- 180	1 756	1 361
Résultat financier	139	181	218	112	- 126
Résultat exceptionnel	321	443	884	654	733
Résultat de l'exercice	892	1 977	922	2 522	1 968

L'office a dégagé au cours des cinq derniers exercices un excédent brut d'exploitation de l'ordre de 864 k€, représentant plus de 7 % de son chiffre d'affaires annuel. Le résultat négatif enregistré en 2012 s'explique principalement par la cotisation exceptionnelle versée à la Cglls³², un niveau de dépenses de gros entretien supérieur aux budgets habituels et un taux de récupération de charges très bas après, notamment la reprise en gestion de l'ex-patrimoine de la SIEMS.

Hormis en 2011 avec le recalage de la PGE au nouveau plan de travaux, l'incidence du solde net des provisions d'exploitation n'impacte que très faiblement le résultat d'exploitation annuel

Les résultats d'exploitation 2010-2013 sont incrémentés par un résultat financier annuel de l'ordre de 160 k€. Le résultat financier 2014 intègre le ticket de sortie d'un emprunt structuré.

D'une moyenne proche d'1,7 M€ sur la période, le bénéfice comptable dégagé par l'office représente 13 % du chiffre d'affaires annuel de l'organisme.

³¹ De l'ordre de 450 k€ en moyenne annuelle.

³² Comptabilisée en charges exceptionnelles en 2011.

6.2.3 Structure financière

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Dotations et réserves	11 075	14 627	17 988	19 037	21 757
Report à nouveau	7 491	7 967	8 010	7 883	7 684
Résultat de l'exercice	892	1 977	922	2 522	1 968
Situation nette	19 457	24 570	26 920	29 441	31 410
Subventions d'investissement (nettes)	11 535	13 877	15 651	17 546	21 474
Amortissements dérogatoires		1 478	278		
Capitaux propres	30 992	39 925	42 849	46 988	52 884
Provisions pour risques et charges	205	496	236	224	366
Provisions pour gros entretien	2 330	2 736	2 252	2 154	2 396
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	40 778	49 508	53 771	63 583	70 772
Dettes financières	44 536	52 083	56 323	66 129	75 312
Actif immobilisé brut	- 103 351	- 140 049	- 146 767	- 162 395	- 177 929
Fonds de Roulement Net Global³³	15 490	7 726	7 534	7 716	9 755
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2014					9 292
Autres actifs d'exploitation	2 405	3 593	4 269	4 515	4 719
Subventions d'investissement à recevoir	3 013	1 821	3 111	3 992	5 197
Provisions d'actif circulant	- 777	- 1 325	- 1 594	- 1 708	- 1 708
Dettes d'exploitation	- 1 019	- 2 249	- 2 632	- 3 235	- 3 492
Créances diverses	301	111	216	68	101
Dettes diverses	- 519	- 1 317	- 1 234	- 4 734	- 1 654
Besoin en FR	3 404	634	2 137	- 1 102	3 163
Trésorerie nette	12 086	7 091	5 397	8 818	6 593
Concours bancaires		2 000	4 000	6 000	6 000
Trésorerie du bilan	12 086	9 091	9 397	14 818	12 593

La situation nette de l'office s'améliore de 12,8 M€ sur la période, passant de 18,6 M€ début 2010 à 31,4 M€ à la clôture de l'exercice 2014. Cette augmentation s'explique essentiellement par le cumul des bénéfices comptables des cinq derniers exercices (8,3 M€), majoré de l'incidence nette de l'opération de TUP de la SIEMS sur les bilans de 2011 (+3,1 M€) et de son correctif enregistré fin 2012 (+ 1,4 M€).

Majorés des subventions d'investissement³⁴, les capitaux propres de l'organisme approchaient les 53 M€ à la clôture des comptes 2014.

Les ressources stables sont complétées des provisions pour risques et charges. La provision pour gros entretien, stable sur toute la période au niveau moyen de 2,4 M€, présente les caractéristiques d'une quasi-réserve (cf. supra § 6.1).

Dépassant les 15 M€ à la clôture de l'exercice 2010, le fonds de roulement a fortement fléchi fin 2011. Cette contraction s'explique en partie par l'intégration du patrimoine de la SIEMS pour une valeur nette de 16,6 M€ et des ressources adossées pour 12,5 M€.

Le fonds de roulement moyen de l'office a été de 8,2 M€ sur les quatre derniers exercices clos, permettant d'assurer la couverture de 2,7 mois de dépenses. Porté à terminaison des opérations

³³ 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.

³⁴ Nettes des reprises enregistrées en c/139, y compris les 602 k€ liés à la confusion des bilans de l'office et de la SIEMS fin 2011.

engagées au 31 décembre 2014 (cf. supra), le fonds de roulement approchait les 9,3 M€, garantissant la couverture de 3,3 mois de dépenses, plaçant l'office 0,5 point en deçà du ratio médian de sa famille.

L'amélioration du niveau du fonds de roulement en fin de période s'explique par la politique de financement des actifs immobilisés. L'autofinancement disponible après investissement des trois derniers exercices suivant la TUP, qui a été de 4,1 M€, a restreint l'autofinancement cumulé, disponible après investissement à 4,1 M€. Majoré de près de 2,5 M€ de cession d'actifs et réduit du remboursement des emprunts non locatifs, le flux de trésorerie net dégagé sur la période 2012-2014 a été calculé à 2 029 k€.

Les actifs d'exploitation enregistrés en bas de bilan sont composés, pour l'essentiel, des créances locatives³⁵ et des subventions d'investissement restant à encaisser dont le montant atteignait près de 5,2 M€ à la clôture de l'exercice 2014.

Le niveau exceptionnel des dettes diverses fin 2013 s'explique à la fois par des factures fournisseurs non payées, du fait de l'importance des chantiers en cours liée aux opérations de renouvellement urbain et, par un décalage, dans le prélèvement d'annuités d'emprunts de la CDC reporté à janvier 2014 pour 2 288 k€.

L'importance du volant de subventions notifiées restant à encaisser, inscrites en compte de tiers, explique la permanence d'un besoin en fonds de roulement issu du bas de bilan à un niveau moyen de 1,6 M€, impactant directement le niveau de trésorerie de l'office. Fortement réduite dans le bilan confusionné fin 2011, la trésorerie est complétée depuis lors par un concours bancaire qui atteignait 6 M€ à la clôture du bilan 2014, portant la trésorerie nette de l'organisme à 12,6 M€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

En association avec les différents services de l'office, le directeur financier a réalisé, en décembre 2015, un exercice d'actualisation de prospective financière à dix ans (2014-2024).

Cette simulation a été calée sur les données bilanciellles 2014 et a retenu des hypothèses macro-économiques prudentes (cf. annexe n° 7.13).

Deux options ont été étudiées : l'une dite « de base », faisant abstraction de toute incidence liée aux arbitrages de la future convention passée avec l'ANRU, l'autre prenant en compte la démolition de près de 300 logements supplémentaires, dans la perspective d'assainir le marché locatif local ; cette dernière option pouvant servir de base de départ dans le cadre du NPRU.

La simulation de base a retenu :

- la conservation des 116 logements du programme Oillerie en gestion ;
- un effort accru sur les dépenses de maintenance (700 €/lgt) ;
- en 2015, la fin des réhabilitations inscrites au programme ANRU complétées par les travaux d'investissement prévus au PSP (réhabilitations thermiques ou classiques sur une moyenne de 160 logements par an entre 2016 et 2024 ;
- des pertes sur vacance locative maintenues à leur niveau élevé (12,3 % des loyers) et simplement réduites par l'incidence des démolitions programmées ;
- la démolition des 162 derniers logements inscrite dans le programme ANRU, ainsi que du groupe Clairfond (financée à 90 % sur fonds propres) ;
- la vente HLM estimée à trois logements par an ;
- le rachat de patrimoine de l'OPH de Maine-et-Loire Habitat limité à 127 logements sur la période ;

³⁵ De l'ordre de 2,5 M€ depuis la reprise du patrimoine de la SIEMS.

- une offre nouvelle de 370 logements livrés sur le territoire de l'agglomération saumuroise, dont 122 au titre de la fin de programme ANRU.

Simulation de base (en k€)	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers quittancés	12 989	13 219	13 610	14 019	14 504
Autres produits courants	1 762	1 854	1 876	1 877	1 918
Coût de gestion (net régie et conduite d'op°)	- 4 202	- 4 014	- 3 999	- 4 092	- 4 171
Cotisations Cglls	- 325	- 257	60	- 313	0
ECNR et GE (régie incluse)	- 2 271	- 2 263	- 2 148	- 2 629	- 2 389
TFPB	- 1 999	- 1 967	- 1 984	- 2 037	- 2 085
Flux financier	195	193	201	196	197
Pertes créances irrécouvrables	- 230	- 236	- 243	- 250	- 258
Autres charges	- 141	- 107	- 103	- 99	- 98
Annuité opérations locatives	- 5 493	- 4 856	- 5 165	- 5 440	- 6 185
Autofinancement courant³⁶	283	1 566	2 105	1 252	1 434
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>2,0 %</i>	<i>10,7 %</i>	<i>14,0 %</i>	<i>8,1 %</i>	<i>9,0 %</i>

Avec une vacance de 8,8 % des loyers théoriques, infléchi par les démolitions programmées et une augmentation moyenne annuelle limitée à 1,12 %, la masse des loyers quittancés est majorée de 2,3 M€ au cours des cinq exercices de la projection, dont 1,5 M€ au titre des opérations nouvelles.

La majoration des autres produits est essentiellement liée aux redevances perçues auprès des gestionnaires de foyers après imputation des travaux réalisés dans les structures.

Les coûts de gestion sont simplement actualisés au taux de 1,5 %, soit l'indice retenu pour l'inflation avec une stabilisation de la masse salariale sur toute la période, maintenant le ratio au logement géré à un niveau proche de la valeur médiane contemporaine.

Les charges liées aux taxes foncières prennent en compte, outre les sorties d'exonération, la fin de l'abattement de 30 % de la taxe pour les logements situés en ZUS prévue en 2015, avec un abattement limité, par prudence, à 20 % sur le périmètre couvert par le NPRU.

L'infléchissement rapide du service de la dette adossée au patrimoine de référence atténue l'incidence de l'annuité nouvelle qui représentera près de 46 % de l'annuité totale en 2020 ; le ratio d'endettement étant maintenu en deçà de 43 % des loyers (avec un Livret A à 1,90 %).

Sous ces conditions, l'autofinancement moyen dégagé au cours des exercices 2016-2020 se situerait au niveau très correct de près de 9 % des loyers. Néanmoins, leur cumul sur la période (6,6 M€) serait insuffisant pour couvrir la part de fonds propres affectable au titre des travaux d'investissement programmés sur le patrimoine existant sur les mêmes exercices (2,1 M€), des démolitions (1,2 M€) ou des opérations nouvelles (5,6 M€). Le potentiel financier serait, en conséquence, légèrement érodé. Sous ces conditions, il conserverait un niveau confortable. En effet, à 7,2 M€ fin 2020, le ratio au logement atteindrait les 1 900 €.

La simulation intégrant des démolitions supplémentaires infléchirait dans un premier temps le niveau d'autofinancement (- 2 points en moyenne sur les exercices 2016-2020) ; la réduction des pertes sur vacance locative ne se faisant sentir qu'à partir de 2022. L'inflexion de l'autofinancement (-1,6 M€), ainsi que l'affectation de fonds supplémentaires dédiés aux nouvelles démolitions (1,3 M€) réduiraient d'autant, dans ce scénario, le potentiel financier disponible. Il dépasserait tout de même les 4,4 M€, soit 1 200 € au logement, crédibilisant ainsi les hypothèses retenues pour fonder cette dernière option.

³⁶ 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).

7.ANNEXES

7.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Nom de l'administrateur	Personne morale représentée	Date de première entrée en fonction	Année de naissance	Profession et mandat électif	Fonction exercée au sein			
					du CA	Bureau (*)	appel d'offres (*)	Commission attribution logements (*)
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	13/10/1947	Retraité	Président	P		
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	18/11/1947	Retraité	Vice Président	T	T	
	Membre désigné par la CAF 49	25/09/1995	15/10/1951	Retraité			S	
	Représentants locaux	01/12/2010	27/02/1945	Retraité		T		
	Représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	19/05/2014	28/04/1949	Retraité				
	Personnalité qualifiée avec la qualité d'élus	19/05/2014	06/12/1962	Infirmière libérale				
	Personnalité qualifiée	19/05/2014	07/03/1953	Cadre administratif			T	
	Représentants locaux	18/12/2014	29/06/1963	Manutentionnaire				
	Représentants locaux	18/12/2014	29/09/1946	Retraité				
	Membre désigné par l'UDAF 49	02/05/2005	02/05/1946	Retraité				T
	Personnalité qualifiée	24/01/2005	21/01/1948	Retraité				T
	Membre désigné par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département 49	19/05/2014	09/03/1955	Retraité		T		
	Personnalité qualifiée avec la qualité d'élus	15/09/2008	15/08/1954	Cadre technique laboratoire analyses médicales		T		
	Personnalité qualifiée	15/09/2008	28/06/1964	Gérant service à la personne		T	T	
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	20/09/1962	Cadre industriel CNPE				
	Personnalité qualifiée	19/05/2014	06/01/1946	Chimiste				
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	12/05/1957	Retraité			T	
	Membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département 49	19/05/2014	17/05/1943	Retraité				
	Membre désigné par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département 49	26/10/2012	03/05/1958	Cariste				T
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	19/09/1961	Sans emploi		T		P
	Elu au sein de l'assemblée délibérante	19/05/2014	21/02/1952	Assistante médico-administrative			S	
	Représentants locaux	01/12/2010	29/09/1950	Retraité				T
	Personnalité qualifiée	19/05/2014	05/04/1970	conducteur receveur				T

* remplir P pour président, T pour titulaire, S pour suppléant ou rien sinon

7.2 ETUDE DE RENTABILITE 2014 SUR IMMEUBLE DE BUREAUX COMTE LAIR

ETUDE RENTABILITE COMTE LAIR

Groupe 0161 - Comte Lair
 Nombre de cellules commerciales 26

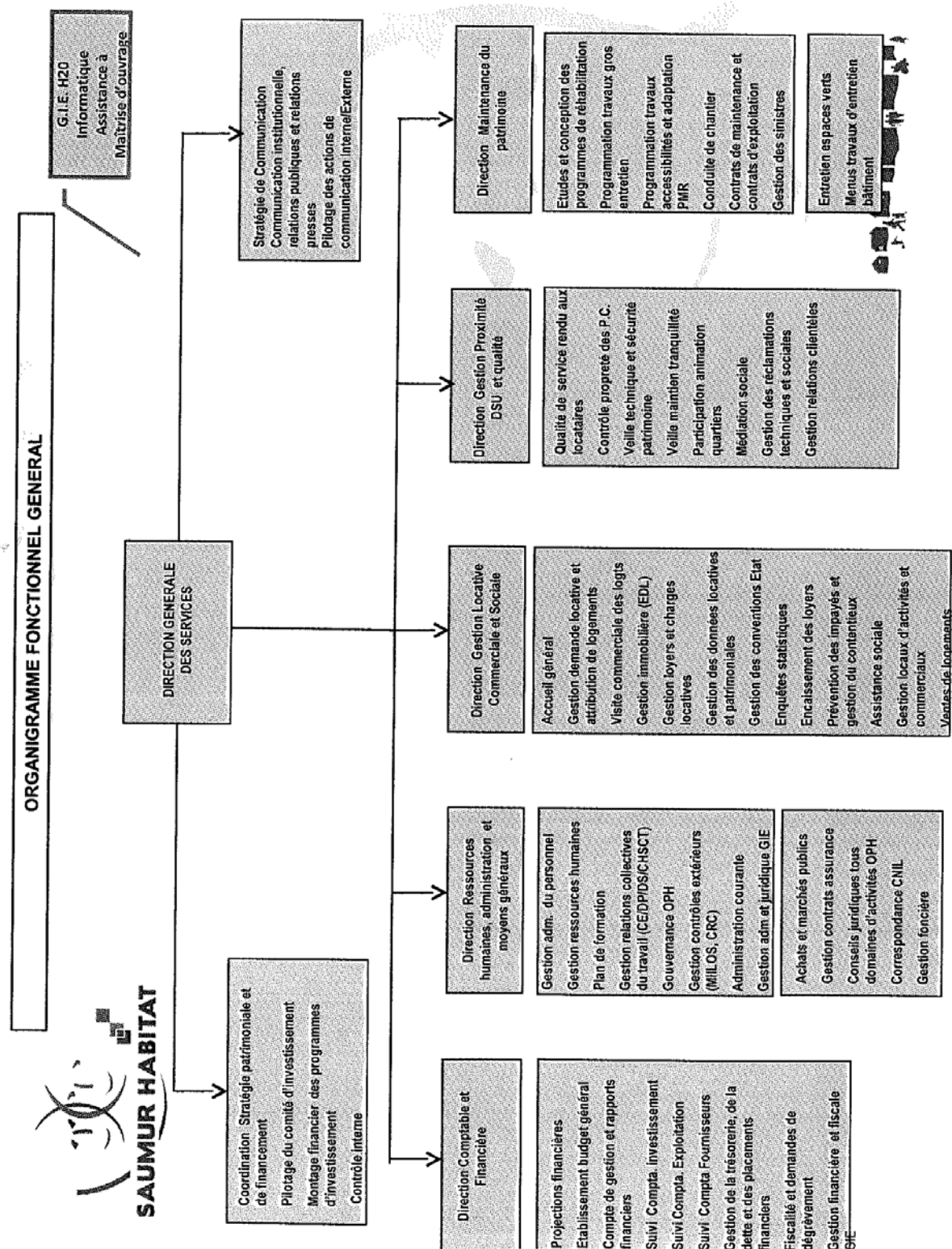
Autofinancement d'exploitation (valeurs 2014) :

Calcul de rentabilité	Montants
Loyers	150 003,93 €
Produits annexes	315,24 €
PRODUITS	150 319,17 €

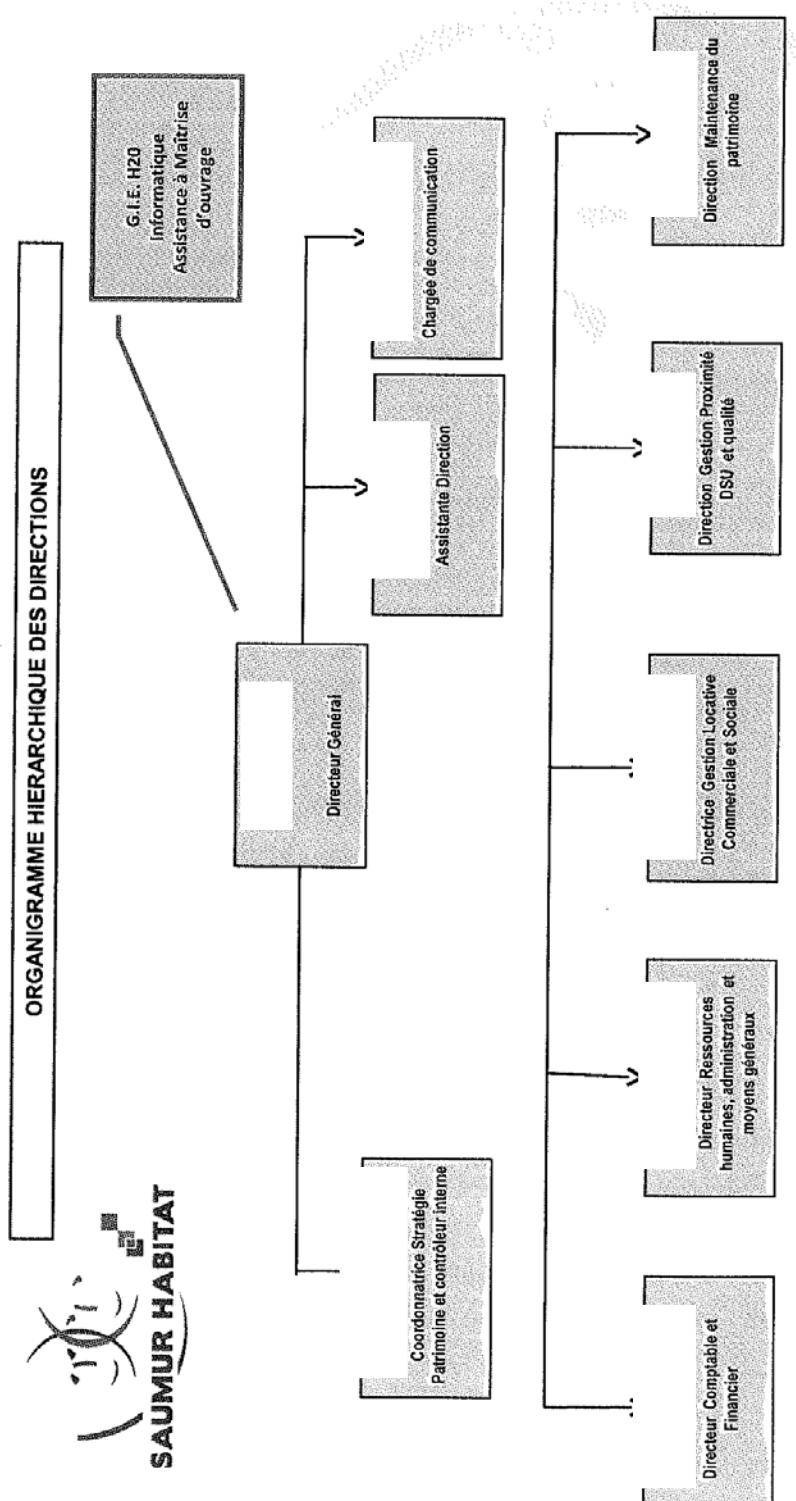
<u>Annuités :</u>	- 92 673,52 €
<i>Remboursement capital</i>	- 43 236,60 €
<i>Frais financiers</i>	- 49 436,92 €
Maintenance Nr	- 5 457,23 €
Frais de gestion directs	- 1 103,14 €
Frais de gestion indirects	- 1 000,00 €
Impôts et taxes	- 19 376,00 €
<u>Pertes de charges récup. :</u>	- 5 203,82 €
<i>Charges Récupérables</i>	- 20 530,07 €
<i>Charges Récupérées</i>	15 326,25 €
CHARGES	- 124 813,71 €

Autofinancement annuel	25 505,46 €
Taux d'autofinancement	17,0%

7.3 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



Organigramme hiérarchique des directions



(*) Assure l'intérim de direction en l'absence du Directeur Général

7.4 PRINCIPAUX AJUSTEMENTS DE L'ORGANIGRAMME INTERVENUES DEPUIS LE PRECEDENT CONTROLE

- **En février 2011**, la gestion de proximité qui était rattachée à l'entretien du patrimoine est individualisée au sein d'une direction qui associe également le développement urbain alors que la maintenance devient un service sans représentation au comité de direction. Les chargés d'opération de la maîtrise d'ouvrage n'ont plus de lien hiérarchique formalisé avec la directrice du développement ; ils sont positionnés sous l'autorité directe du coordonnateur de la gestion patrimoniale par ailleurs adjoint au directeur de l'office.
- **En juin 2011**, tout comme la maîtrise d'ouvrage, le service maintenance est placée sous la responsabilité du coordonnateur de la gestion patrimoniale ; la fonction communication précédemment identifiée comme un poste à part entière positionnée auprès du directeur général est désormais assumée par la directrice de la proximité et du développement urbain.
- **En janvier 2012**,
La maîtrise ouvrage, après intégration du technicien de la SIEMS, est reconfigurée sous la responsabilité de la directrice du développement et des travaux. L'organisation en équipe projet est adoptée pour les opérations de construction, d'acquisition d'amélioration et de réhabilitation :
 - Le chargé d'opérations pilote le projet jusqu'à l'ordre de service aux entreprises ;
 - Le conducteur de travaux prend le relai pour le suivi du chantier ;
 - L'assistance assure la gestion administrative tout au long du déroulement du processus.La chargée d'études financières demeure néanmoins sous la responsabilité de l'adjoint au directeur qui pilote également le comité d'engagement.
- **En décembre 2012**, la chargée des études financières, reprend les attributions du directeur adjoint suite à son départ ; la fonction, nouvellement créée, de contrôle interne lui est adjointe. La maintenance est identifiée dans une direction à part entière et l'informatique précédemment sous la responsabilité de l'adjoint au directeur est dorénavant placée sous l'autorité du secrétaire général. Une fonction de contrôle interne a été créée et placée sous l'autorité du DG et le service des marchés est complété d'une mission d'assistance juridique.
- **En septembre 2014**, un poste de chargé de communication est positionné auprès du directeur général ; la direction de la maintenance est renforcée par un chargé d'opérations provenant de la direction du développement. L'organigramme **de janvier 2015** formalise le transfert d'un deuxième monteur d'opérations, d'un conducteur de travaux et d'une assistante administrative depuis la direction du développement vers celle de la maintenance ce qui acte le transfert du pôle réhabilitation.
- **Au cours de l'année 2015**, le service de l'informatique est mutualisé avec Maine et Loire Habitat dans le GIE H2O ; la programmation et le pilotage des opérations de construction sont externalisés dans le GIE.
- **En mai 2015**, les gérants immobiliers qui, au sein de la direction proximité, assuraient les états des lieux sont dorénavant affectés à la direction de la gestion locative.

2014	moyenne	médiane	Logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%	Référence département	Référence région	Référence métropole			
Loyer mensuel pratiqué en €	322	314		1 123	31,8%	43,2%	42,8%	42,4%			
Loyer maximum Apl en €	344	323		Distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%	Total
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	-7%	-9%		Saumur Habitat	22,6%	25,2%	20,5%	18,5%	7,9%	5,4%	100%
				Maine et Loire	17,3%	22,4%	17,1%	13,5%	14,8%	14,9%	100%
			Pays-de-la-Loire	21,5%	20,7%	15,0%	12,7%	14,0%	16,1%	100%	
			France métropolitaine	21,3%	20,2%	16,2%	11,1%	11,9%	19,4%	100%	

47

7.6 ANALYSE DE SITUATIONS DE DEMANDEURS EN RECHERCHE D'UN LOGEMENT

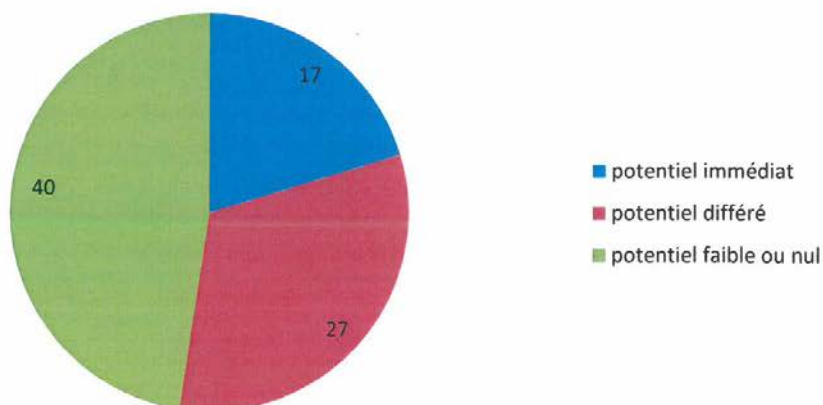
Analyse des 84 situations de demandeurs externes en recherche d'un appartement et inscrits sous ImmoWeb depuis plus de 2 mois

14	dossiers sont à classer sans suite	<i>demandes à potentiel faible ou nul</i>
7	demandes sont incomplètes	
5	ménages ont déjà été relogés	
2	ménages se sont inscrits pour prendre rang	
2	demandeurs présentent des dettes anciennes dans les comptes de SLH	

21	situations présentent des critères d'exigences spécifiques	<i>demandes à potentiel différé</i>
16	demandes requièrent une réponse adaptée	

12	dossiers sont en cours de proposition	<i>demandes à potentiel immédiat</i>
5	situations sont à traiter	

valorisation commerciale du stock



7.7 PROCESSUS DE RELOCATION DES LOGEMENTS

L'organisation du service d'attribution des logements ne garantit pas totalement la bonne efficacité du processus de commercialisation :

- **A la relocation des logements**

Jusqu'en 2012, les demandeurs qui se déplaçaient au siège de l'office étaient reçus par les conseillères logement. Bien que permettant une prise en charge individuelle des candidats, le fonctionnement a été jugé peu efficace à l'occasion du dernier contrôle de la Miilos, le dispositif pouvant amener plusieurs conseillères à proposer le même logement. Le travail de commercialisation est désormais adossé à une sectorisation du patrimoine. Bien que permettant à chaque conseillère d'avoir une meilleure connaissance du parc et des mouvements enregistrés au sein de son secteur, cette nouvelle organisation montre néanmoins des lacunes dans un contexte de marché détendu et de forte volatilité de la demande.

Les différentes visites de patrimoine ont été l'occasion d'identifier des logements durablement vacants bien que présentant une bonne attractivité tant dans leur localisation que dans leur qualité intrinsèque. Les différentes analyses menées pour en analyser le motif ont démontré une action insuffisante du service pour les proposer en CAL avec, pour certains d'entre eux, un défaut de prospection. En l'absence d'identification de critères de priorité dans le suivi précis des logements à commercialiser et face à l'importance du nombre de logements vacants, les conseillères ne sont pas en mesure d'assurer un suivi hiérarchisé et précis de leur portefeuille : exemples constatés pour les programmes Millocheau 2, Clos Grolleau, Chanzy, Ilôt Dacier, Le Vigneau.

Par ailleurs et pour plusieurs logements contingentés, les non-réponses ou réponses tardives des réservataires (collecteur 1 % et militaires) participent également à l'allongement des délais de relocation ; il conviendra de cadrer avec eux des règles limitatives pour minimiser le délai de vacance des logements concernés.

Le manque d'efficience se manifeste également par une insuffisante anticipation dans la gestion des préavis de départ des locataires en place, se traduisant par une augmentation des délais nécessaires à la relocation des logements devenus vacants. Ainsi, l'étude des logements libérés au cours de l'année 2014 et reloués à la date du 30 septembre 2015 indique, pour 335 logements étudiés, un délai moyen de relocation de 96 jours. Le résultat est toutefois à nuancer à la marge, dans la mesure où le délai moyen est pénalisé par le gel de quelques logements individuels destinés à satisfaire les besoins du logement. Sur une période plus réduite - 176 logements libérés à compter du 1^{er} janvier 2015 et reloués au 30 septembre 2015 – le délai moyen est de 53 jours.

L'analyse de l'impact des travaux de remise en état sur le délai de relocation ne permet pas d'établir une corrélation probante permettant de justifier les délais observés. En effet, pour les 335 logements libérés en 2014 les résultats sont les suivants :

- logements reloués sans travaux : 185 logements – délai moyen de relocation : 89 jours ;
- logements reloués avec travaux dont le montant est supérieur à 1 000 € : 106 logements - délai moyen de relocation : 106 jours ;
- logements reloués avec travaux dont le montant est supérieur à 2 500 € : 42 logements - délai moyen de relocation : 125 jours.

De cette analyse, il ressort que les pertes locatives induites par le délai de relocation des logements apparaissent supérieures à celles induites par la vacance structurelle. Pour l'année 2014, la reconstitution des pertes locatives générées par la période nécessaire à la relocation des 335 logements concernés s'élève à 353 908 €. Dans le même temps, le coût induit par la non-relocation de 49 logements libérés en 2014 et toujours vacants est de 224 863 €.

Le total cumulé des pertes locatives imputables aux logements libérés au cours de l'année 2014, reloués ou non, s'élève à 578 771 €.

Le constat de manque de réactivité de l'organisation dans la prise en charge des biens à commercialiser peut également s'expliquer par une insuffisante mobilisation de la CAL, cette dernière ne se réunissant en moyenne qu'une fois toutes les 3 semaines. Dans un contexte de marché locatif atone, cette fréquence peut s'avérer trop faible.

	2011	2012	2013	2014
Nombre de CAL	16	18	17	18
Nombre moyen de candidats présentés en CAL	41	44	41	37

- **A la commercialisation des programmes neufs**

Les difficultés enregistrées pour la relocation des logements sont également observées pour la commercialisation des programmes neufs. Des entrées dans les lieux très tardives ont ainsi été constatées pour plusieurs opérations livrées en 2014 et 2015. C'est notamment le cas des programmes Clos des Amandiers, les Venelles et Balzac pour lesquels la commercialisation était toujours en cours à la clôture du programme.

Pour les 14 logements du Clos des Amandiers, alors que les premières entrées dans les lieux le 1^{er} juin 2014 ont été organisées le 1^{er} juin 2014, celle du logement n° 1220005 n'est intervenue que le 17 février 2015. La mobilisation de cinq CAL a été nécessaire, chacune ne présentant qu'un seul candidat (15/10 ; 30/10 ; 19/11 ; 15/12 et 6/01/2015). Il en est de même pour l'un des 20 logements du programme les Venelles (1310008) ; l'entrée dans les lieux n'a été effective que le 15 octobre 2015, soit plus de cinq mois après la date de mise en service et après l'enregistrement de cinq refus, le premier des six passages en CAL étant daté du 12 janvier 2015.

Si certaines situations peuvent être imputables à des pratiques insuffisamment optimisées ou non adaptées à la spécificité des mises en services de logements neufs, elles doivent être relativisées dans un contexte de marché détendu. Les nombreux refus enregistrés à l'occasion des livraisons de plusieurs opérations neuves livrées au cours de l'année 2015 en attestent :

- les Venelles : 20 logements individuels – 34 propositions – 14 refus dont 7 non-réponses ;
- le Clos des Amandiers : 14 logements individuels – 10 refus dont 5 non-réponses ;
- la Graineterie : 14 logements collectifs – 8 refus dont 2 non-réponses ;
- les Mariniers : 11 logements collectifs – 12 refus à la date du 13/10/2015 dont 6 non-réponses (présentation du processus de commercialisation de 5 logements T3 PLUS - PLUS CD dans le tableau ci-après) ;
- et Balzac : 28 logements collectifs – 13 refus à la date du 13/10/2015 dont 6 non-réponses.

Pour cette dernière opération, les difficultés accumulées au cours de la phase chantier ont été à l'origine de plusieurs reports de la livraison, prévue initialement en juin 2015; néanmoins, à la date effective de mise en service, mi-octobre 2015, trois logements n'avaient toujours pas été attribués. Outre le nombre insuffisants de candidats classés en CAL pour faire face aux nombreux refus enregistrés, le service a dû faire face à des désistements intervenus postérieurement à l'acceptation des logements et sans motif. Le tableau de synthèse ci-après présente le déroulement de la commercialisation de ces trois logements PLAI de type 3. La pénurie de candidats s'explique d'autant moins que les trois logements encore vacants sont financés en PLAI offrant des niveaux de loyer très abordables (4,81 €/m² de SH) pour un niveau de prestations de très bonne facture. Au-delà des difficultés pour planifier les attributions et les entrées dans les lieux des nouveaux locataires, les retards ont été porteurs de pertes financières souvent conséquentes. Ainsi, pour ce programme, les pertes de loyers se sont élevées à près de 40 000 €. La date de livraison initialement prévue au cours du mois de juin est finalement intervenue à partir de la mi-octobre.

Processus de commercialisation de 5 logements T3 PLUS du programme Les Mariniers

Code logement	typologie	financement	date de passage en CAL	commentaires
404/4 rue Emmanuel Clairefond	III	PLUS	21/09/2015	7 candidats : 1er candidat : refus / raison professionnelle 2ème candidat : accord
404/5 rue Emmanuel Clairefond	III	PLUS	21/09/2015	6 candidats : 1er candidat : refus / logement trop petit 2ème candidat : refus / localisation inadaptée 3ème candidat : refus / environnement 4ème candidat : accord
404/6 rue Emmanuel Clairefond	III	PLUS	21/09/2015	2 candidats : 1er candidat : refus/ le propriétaire privé a baissé le loyer 2ème candidat : refus /changement de situation professionnelle
			02/11/2015	2 candidats : 1er candidat : refus sans aller visiter le logement 2ème candidat : accord
404/7 rue Emmanuel Clairefond	III	PLUS CD	21/09/2015	3 candidats : 1er candidat : refus / pas intéressé par le programme 2ème candidat : refus / ne souhaite pas de collectif 3ème candidat : accord puis refus car changement de région pour raison professionnelle
			23/11/2015	2 candidats : en attente de réponse
404/8 rue Emmanuel Clairefond	III	PLUS	21/09/2015	3 candidats : 1er candidat : refus / trop éloigné du centre 2ème candidat : refus / trouvé dans le privé 3ème candidat : refus / trouvé dans le privé
			02/11/2015	3 candidats : 1er candidat : refus/attribution par ailleurs 2ème candidat : accord

Processus de commercialisation de 3 logements T3 PLAI du programme BALZAC

Code logement	typologie	financement	date de passage en CAL	commentaires
11/202 A	III	PLAI	20/04/2015	1 candidat refus de la proposition : la personne n'a pas souhaité donner suite/aucun motif
			01/06/2015	3 candidats 1er candidat : refus/plus intéressé 2ème candidat : accord puis refus le 12/11/2015 3ème candidat : refus/attribution par ailleurs
			prochain passage en CAL 14/12/2015	
11/202B	III	PLAI	20/04/2015	2 candidats : 1er candidat : refus demandeur/aucun contact avec le candidat 2ème candidat : refus demandeur/environnement
			01/06/2015	3 candidats : 1er candidat : accord puis refus le 19/11/2015 2ème candidat : refus / trouvé dans le parc privé 3ème candidat : refus / trouvé par ailleurs
			23/11/2015	1 candidat : refus car trouvé un bien par ailleurs
			prochain passage en CAL 14/12/2015	
11/301B	III	PLAI	20/04/2015	2 candidats : 1er candidat : refus / attribution par ailleurs 2ème candidat : accord Pour la signature du contrat le 28/10/2015, la personne n'avait pas d'assurance donc report de date de signature. Ensuite la personne annonce l'impossibilité de fournir assurance donc annulation de la proposition.
			prochain passage en CAL 14/12/2015	

7.8 TABLEAU DES DEPASSEMENTS DE PLAFONDS

N° unique demande	Date dépôt initial	Date passage cal	Date entrée dans les lieux	Statut familial	Nb d'occupants	Nb d'enfants	catégorie de ménages	Total revenus annuels n-2	Plafond	Taux de dépassement	Code programme	Code bien	Type du bien	Catégorie de bien	Financement	Commune du bien	Loyer bien	Montant APL	Montant de l'infraction
049021400156610800	26/02/2014	28/07/2014	24/10/2014	Couple	2	0	2	19305	16037	120,38%	0004	00040003	collectif	T3	PLAI	Saumur	418,02	0	7 524,36
																			7 524,36

7.9 TABLEAU DES ATTRIBUTIONS SANS CAL

N° unique demande	Date enregistrement de la demande	Date de passage au	Date d'entrée dans le lieu	ANCOLS	Statut familial	Nb d'occupants	Nb d'enfants	Catégorie de ménages	Total revenus annuels n° 1	Total revenus annuels n° 2	Code programme	Code bien	Type du bien	Catégorie de bien	Financement	Commune du bien	Loyer bien	Montant APL	Commentaires de l'office	Montant de l'infraction
049071000094210800	21/07/2010	30/08/2010	40 27/07/2010 -34	militaire/ courrier transmis le 22 juillet/ CAL 30/08	Personne seule	1	0	1	vide	18616	0018	00180038	collectif	T2	HLMO	SAUMUR	197,12	0	convention militaire : logements réservés. Mutation professionnelle sur Saumur en dehors des dates de CAL	3 548,16
049071000012110800	02/07/2010	30/08/2010	59 29/07/2010 -32	entrée dans les lieux antérieurs à la CAL	Personne seule + autres(s)	5	0	6	vide	13748	0042	00421963	collectif	T3	HLMO	SAUMUR	258,53	207,93	régularisation : personne sans logement	4 533,54
049071000094410800	21/07/2010	30/09/2010	40 10/08/2010 -20	entrée dans les lieux antérieurs à la CAL	Couple	2	0	3	vide	17829	0084	00840002	individuel	T3	PLS	BAGNEUX	511,13	0	convention militaire : logements réservés. Mutation professionnelle sur Saumur en dehors des dates de CAL	9 200,34
049031000039010800	08/03/2010	30/08/2010	175 12/08/2010 -18	entrée dans les lieux antérieurs à la CAL	Personne seule + autres(s)	4	3	5	vide	0	0033	00331576	collectif	T4	HLMO	SAUMUR	303,71	354,33	régularisation : personne avec 3 enfants sans logement attribution dans un secteur avec beaucoup de vacance	5 466,78
049071000067410800	15/07/2010	30/08/2010	46 27/08/2010 -3	acceptation du logement le 4/08	Famille	4	2	4	vide	20135	0054	00542425	collectif	T4	HLMO	SAUMUR	377	51,34	régularisation : mutation professionnelle	6 786,00
049061000112210900	22/06/2010	20/09/2010	90 08/09/2010 -12	entrée dans les lieux antérieurs à la CAL	Personne seule + autres(s)	2	1	3	vide	5767	0058	00582724	collectif	T4	PLA	SAUMUR	396,99	337,15	régularisation : séparation	7 145,82
049031100133910800	23/03/2011	03/10/2011	194 30/09/2011 -3	militaire/ entrée dans les lieux antérieurs à la CAL	Personne seule	1	0	1	vide	15307	0018	00180663	collectif	T3	HLMO	SAUMUR	252,84	0	convention militaire : logements réservés. Mutation professionnelle sur Saumur en dehors des dates de CAL	4 551,12
049091100101910800	20/09/2011	24/10/2011	34 21/10/2011 -3	courrier transmis le 24/10 entrée le 21/10	Personne seule	1	0	1	16 024	14296	0018	00181600	collectif	T3	HLMO	SAUMUR	237,36	0	convention militaire : logements réservés. Mutation professionnelle sur Saumur en dehors des dates de CAL	4 272,48
049101200003799000	01/10/2012	10/12/2012	70 10/12/2012 0	entrée dans les lieux le jour de la CAL	Personne seule	1	0	1	0	12181	0144	01440655	collectif	T2	PLA	SAUMUR	190,58	0	régularisation : entrée dans les lieux avant la CAL mutation professionnelle au 01/12/2012	3 430,44
Total																				49 054,68

7.10 ÉVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014					
SAUMUR LOIRE HABITAT					
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	11 824 998	12 107 398	15 508 387	15 956 223	16 141 424
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	824 077	1 400 065	1 640 617	1 763 198	1 760 059
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654) + effacement de créances PRP (c/671)	148 891	73 929	118 288	119 637	217 514
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	20 308	17 158	16 955	3 711	2 838
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	952 660	1 456 836	1 741 951	1 879 123	1 974 735
En jours de quittancement	29,4 jours	43,9 jours	41,0 jours	43,0 jours	44,7 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	8,06%	12,03%	11,23%	11,78%	12,23%
incidence SIEMS		393 944			
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	108 062	608 517	360 654	224 383	214 911
REPRISE SUR LA PCD	118 526	58 034	91 304	106 314	214 854
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	769 964	1 320 447	1 589 797	1 707 866	1 707 922
incidence SIEMS		370 307			
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/411)	333 560	877 280	850 159	884 388	919 887
incidence SIEMS		197 385			
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	333 560	877 280	850 159	884 388	919 887
En jours de quittancement	10,3 jours	26,4 jours	20,0 jours	20,2 jours	20,8 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	2,82%	7,25%	5,48%	5,54%	5,70%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	1 286 220	2 334 116	2 592 110	2 763 512	2 894 622
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	333 560	328 277	343 581	321 229	339 155
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	952 660	2 005 838	2 248 529	2 442 283	2 555 467
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	30,3 jours	62,2 jours	54,1 jours	57,0 jours	59,0 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	8,29%	17,03%	14,83%	15,62%	16,17%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		1 181 762	299 461	295 088	229 110

Année	Créances douteuses corrigées des A.N.V.	Volant de retard corrigé	Total des retards logements corrigés terme échu
2010	952 660	333 560	1 286 220
2011	2 005 838	877 280	2 334 116
2012	2 248 529	850 159	2 592 110
2013	2 442 283	884 388	2 763 512
2014	2 555 467	919 887	2 894 622

■ CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 ▨ VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :
 —●— TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

Filos Evolution Impayés

Edité le:15/12/2015

7.11 REMISE EN ETAT DE LOGEMENTS

Remise en état de logements au sein de programmes impactés par la vacance mettant en exergue une stratégie insuffisamment priorisée.

Groupe 22 – Clairefond – Opération vouée à la démolition

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T3	220835	1/07/2013	1 066 €	Remise au propre pour visite commerciale
T3	220833	26/09/2013	1 820 €	Remise au propre pour visite commerciale

Groupe 28 – Lamartine – 5 logements T5 vacants et 7 logements T3

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T5	281098	1/02/2014	5 040 €	Mauvais état RI 1639€
T5	281052	15/08/2015	7 055 €	Mauvais état RI 2035€

Groupe 29 – Marceau – 4 logements T5 vacants

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T5	291116	5/07/2014	4 520 €	Mauvais état
T5	291114	11/08/2015	3 146 €	Mauvais état RI 1528€

Groupe 28 – Jehan Alain – 12 logements T3 et 16 logements T4 vacants

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T3	301210	1/02/2014	2 668 €	Mauvais état murs pièces humides + séjour + sols + entrée et chambres
T3	301213	1/07/2014	2 492 €	Mauvais état
T3	301217	1/03/2014	1 031 €	Entretien courant

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T4	301212	1/01/2013	2 159 €	Mauvais état Murs pièces humides + entrée + plafonds toile de verre
T4	301190	1/11/2013	2 562 €	Mauvais état Murs pièces humides + entrée + plafonds toile de verre

Groupe 54 – Millocheau 2 – 4 logements T5 (au 30/09/2015)

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T5	542416	26/11/2013	3 894 €	Loué le 07/10/2015
T5	542436	4/02/2015	3 000€	Murs cuisine salle de bain sols chambre
T5	542398	8/07/2015	1 826 €	Entretien courant

Groupe 58 – Ilot Dacier – 3 logements T4 vacants

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T4	582675	1/08/2015	1 643 €	Travaux à l'entrée du locataire en 2014
T4	582710	1/08/2015	3 315 €	Travaux négociés à la visite commerciale pièces d'eau + plafonds car fissurés

Groupe 143 – Les Hauts Moulins – 13 logements T4 vacants

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T4	1430617	1/01/2015	6 304 €	Logement en très mauvais état
T4	1430616	1/05/2015	2 108 €	Logement état moyen surtout détapissé
T4	1430610	1/02/2014	981 €	Plafonds mauvais état

Groupe 153 – Gay-Lussac – 6 logements T3 vacants

Typologie	N° logement	Début de la vacance	Montant des travaux réalisés	Commentaires de l'office
T3	1530040	4/11/2014	4 155 e	Logement mauvais état fissures + moquette
T3	1530038	1/01/2015	932 €	Travaux réalisés suite visite commerciale le locataire n'est pas resté longtemps dans le logement
T3	1530036	21/01/2015	2 358 €	Travaux réalisés suite visite commerciale en 2013 occupé pendant 2 ans

7.12 BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES

BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2014 ET A TERMINAISON			
SAUMUR LOIRE HABITAT	2014	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	31 409 922		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent AT/AF locatif	2 272 262	(hors ACNE)	
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	-37 151	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	777 082		
Autres emprunts nets	905 538		
Total moyens financiers fin 2014	35 327 653		
UTILISATIONS			
Dépenses comptabilisées fin 2014	-175 654 321	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2014	27 770 051		
Emprunts locatifs encaissés fin 2014	125 863 565	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-6 184 143		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2014	-28 204 847		
ACNE fin 2014	-986 780		
Correctif apporté sur opérations préliminaires	-1 911 536		
Dépenses restant à comptabiliser	-12 636 334		
Emprunts restant à encaisser	13 968 725		
Subventions restant à notifier	1 102 137		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-28 668 635	0	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-1 314 211	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison:	-29 982 847	0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2014	5 808 594	0	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	5 344 806	0	
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	862 560		
Provisions pour risques	2 762 194		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	322 033		
FRN 31/12/2014	9 755 382		3,4 mois
FRN A TERMINAISON	9 291 594		3,3 mois
Besoin de FR exploitation	-4 716 169		
Besoin FR Hors exploitation	1 553 511		
TRESORERIE 31/12/2014	6 592 724		2,3 mois

P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles

2 836 758

RECAPITULATION DES FONDS PROPRES IMMOBILISES ET DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2014	35 327 653	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	-28 204 847	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-1 314 211	
Fonds propres immobilisés fin 2014 (2+3)	-29 519 059	Sur la base des moyens financiers à fin 2014
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2014 (1-4)	5 808 594	Sur la base des moyens financiers à fin 2014
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	12 636 334	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	13 968 725	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	1 102 137	
Fonds propres Immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	-1 811 863	Sur la base des moyens financiers à fin 2014
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+9)	33 515 790	Sur la base des moyens financiers à fin 2014
Provisions et Dépôts (+)	3 624 755	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	322 033	
Fonds de Roulement Net fin 2014 (5+11)	9 755 382	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	37 462 578	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de -1911536 Euros

7.13 PREVISIONNEL FINANCIER 2015-2024 – HYPOTHESES RETENUES

Le prévisionnel 2015 - 2024 a pour année de référence l'exercice 2014.

Les principales hypothèses retenues dans la simulation financière à 10 ans sont les suivantes :

1. Macro-économique :

- Inflation + 1,5 %
- IRL + 0,57 % en 2015, 0,08 % en 2016 puis 1,4 % à compter de 2017 (Les loyers plafonds sont indexés sur l'IRL et évoluent au 1er janvier de chaque année)
- ICC + 1,5 %
- Taux du Livret A : 1 % en 2014, 0,75 % en 2015 et 2016 puis 1,90 % à partir de 2017

2. Données bilancielle de départ fin 2014

- Potentiel financier : 9 273 K€.
- PGE : 2 396 K€
- Dépôts de garantie : 863 K€
- Fonds de roulement long terme = 12 532 K€ à fin 2014

3. Exploitation :

- **Loyers des logements et des autres loyers :**
 - 2015 : + 0,47 %
 - 2016 : + 0 %
 - 2017 à 2022 : + 1,4 %
- . Maintien des 116 logements Oillerie en gestion
- **Produits financiers :** 211 K€ en 2015 et calculés en fonction de la trésorerie du haut de bilan rémunérée au taux du Livret A les années suivantes
- **Production immobilisée.** 150 K€ en 2015, basée ensuite sur le niveau d'investissement annuel et la prise en compte des taux suivants :
 - . Construction : 0,8 % du coût de l'opération
 - . Travaux immobilisés : 1,5 % du coût de l'opération
- **Annuités de la dette du patrimoine de référence :** (4 223 K€ en 2015 à 3 091 K€ en 2024 soit - 27 %). Prise en compte sur la dette ancienne d'une remontée probable du Livret A à 2,25 % en fin de simulation.
- **Charges de personnel non récupérables :** + 1,5 % par an (2 560 K€ en 2015)
- **Frais de gestion :** + 1,5 % par an sur la base de 1 115 K€ annuels
- Intégration de frais spécifiques en 2015 et 2016 (diagnostics gaz / amiante)
- **TFPB :** + 2,5 % par an (base : 1 929 K€ en 2015)
 - . Les constructions neuves sont exonérées de taxe foncière pendant 25 ans.
 - . Fin de l'abattement de 30 % pour les logements en ZUS en 2015 (- 196 K€).
 - . A compter de 2016, prise en compte du nouvel abattement basé sur les NQPV. Le taux est limité à 20 % par prudence (- 232 K€ annuels).

- **Maintenance** : 2 634 K€ en 2015, soit 707 € / logement.
 - . Actualisation de l'entretien courant et du gros entretien de 1,5 % par an. Le gros entretien est calé sur le PPE à 3 ans et la programmation décennale technique.
 - . Charges de maintenance courante appliquées aux opérations nouvelles : 250 € / logt
 - . Charges de gros entretien appliquées aux opérations nouvelles : 250 € / logt avec 1 différé de 5 ans

- **Cotisations CGLLS et mutualisation financière entre organismes :**

K€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cotisation	35	222	234	289	289	289	289	289	289	289
Additionnelle	133	95	15	15	35	50	25	25	25	25
Ancols	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Mutualisation	(127)	0	0	(372)	(19)	(347)	(432)	(444)	(190)	(190)
Total	49	325	257	(60)	313	0	(110)	(122)	132	132

- . La cotisation de base forfaitaire (3 % à compter de 2016) a pour assiette les loyers et les livraisons N-1
- . La cotisation additionnelle est fonction du niveau de l'autofinancement réel de l'année N-2
- . La mutualisation est fonction des loyers N-1 (contribution) et des aides reçues sur les livraisons n-1, les prêts « réhabilitation signés » et des démolitions réalisées.

I. Risques locatifs :

- **Impayés** : 1,6 % des loyers en 2015 selon la méthode du D.I.S et sans amélioration particulière par prudence.
- **Vacance** : 12,3 % des loyers théoriques du patrimoine de référence.
 - . Le patrimoine de référence 2014 est adossé à un taux de vacance spécifique par groupe en fonction des données extraites de la base Gestion Locative.
 - . Le taux de perte de charges récupérables est de 35 % (base 2014).
 - . En dehors de la baisse « mécanique » de la vacance technique (démolitions), la projection intègre une dégradation des pertes sur vacants pour des programmes ciblés (QPV)
 - . 1 % de taux de vacance retenu pour les opérations nouvelles.

J. Autres flux hors exploitation :

- **Dégrèvements de taxe foncière.**
 - . Travaux d'accessibilité : 40 K€ / an (coût intégré dans la maintenance)
 - . Travaux d'économie d'énergie : en fonction des réhabilitations (total : 2 848 K€ entre 2015 et 2024). 25 % des travaux réalisés en N-2 jusqu'en 2014, puis 10 % des travaux réalisés à compter de 2015 par prudence et sur la base des nouvelles règles fiscales (minoration des subventions).
- **Vente de CEE** : 150 K€ en 2016, 2018 et 2020

K. Les investissements

Les fonds propres sont affectés à la livraison des opérations de construction et de travaux.

- **Les constructions : 370 logements sur la période**
 - . Fin du programme ANRU (122 logements) en 2015 et 2016
 - . 248 logements en droit commun sur Saumur et l'agglomération. 38 identifiés en 2016 et 2017 puis 30 logements par an à partir de 2018 (coût : 140 K€ / logt financé par fonds propres 25 %, subventions 7 %, prêts 68 %)

- **Le rachat de patrimoine : 127 logements sur la période**
 - . Rachat de 42 logements à Maine et Loire Habitat sur les communes de Chacé et Vivy fin 2015
 - . Rachat de 85 logements à Maine et Loire Habitat sur les communes de Varennes, Epieds, Verrie, Villebernier le 01/02/2016
 - . Financement par prêt bancaire hors CDC 85 % + 15 % de fonds propres.
- **Les investissements sur hébergements spécifiques : 22 équivalents-logements créés**
 - . Maison relais Chouetterie / rue du Temple : 15 logements
 - . Extension de la MAS des Romans pour 7 équivalents-logements
 - La projection financière intègre les nouvelles redevances générées par ces investissements.
- **Les investissements sur le patrimoine : 2 376 logements réhabilités et livrés sur la période**
 - . Fin des réhabilitations inscrites dans le PNRU 1 : 487 logements livrés en 2015
 - . Réhabilitations prévues au PSP de 2016 à 2020 : 1 776 logements
 - . Hypothèse de réhabilitations thermiques de 2021 à 2024 : 400 logements (40 K€ / logt, subv. 15 %, prêts 80 %, FP 5 %, Evo. Loyers + 10 %)
 - . Hypothèse de réhabilitations classiques de 2021 à 2024 : 200 logements (20 K€ / logt, subv. 5 %, prêts 90 %, FP 10 %, Evo. Loyers + 5 %)
 - . Renouvellement de composant : 75 K€ par an (chaudières, ...) en moyenne financés par FP.
 - . Application d'une variation de surface (si ciblée) par patrimoine réhabilité et augmentation des loyers après travaux entre 5 % et 10 % dans la limite des loyers plafonds.

Rythme de livraison des travaux d'amélioration / réhabilitation :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total logements	549	14	430	179	494	110	150	150	150	150

- **Les investissements sur les locaux d'activités :**
 - . Affectations de fonds propres en 2016 et 2017 pour Les Voituriers, Le Cordier, Jeu de Paume et un cabinet médical.
 - . Intégration de l'autofinancement net en loyers des locaux d'activités
- **Les démolitions : 224 logements sur la période**
 - . Démolition ANRU : financement à 85 % par subventions
 - . Démolition Hors ANRU : financement à 90 % sur fonds propres (groupe Clairefond)

Groupes / Nbre logts	2016	2017
Parmentier	50	
HDF	112	
Clairefond		62
Total	162	62
Cumulé	162	224

- **Les ventes de logements aux locataires : 30 logements sur la période (3 / an)**
 - . Prix net de cession moyen de 85 K€ par logement, soit 255 K€ par an.
- **Les investissements de structure**
 - . Affectation de fonds propres pour solde de la construction du siège social : 128 K€ en 2016.
 - . Prise en compte de 125 K€ d'investissement de structure par an financés en totalité par fonds propres à partir de 2016. 250 K€ en 2015 en raison notamment du renouvellement du mobilier à Rabelais.

7.14 SIGLES UTILISES

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		