

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-100 Décembre 2015

**Office public de l'Habitat
Terres du Sud Habitat**

La Seyne-sur-Mer (83)

Rapport définitif de contrôle n°2014-100 Décembre 2015
Office public de l'Habitat Terres du Sud Habitat
La Seyne-sur-Mer (83)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-100

OPH TERRES DU SUD HABITAT – 83

Président : Yves Gavory
 Directeur général : David Gyengant
 Adresse : 17 rue Camille Pelletan
 BP 154
 83504 La Seyne-sur-mer Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 4836

Nombre de logements familiaux en propriété : 4836

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 186

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.4	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	58.6	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.62	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.89	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.9		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	6.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0.72	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	12.2	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18.2	13.42	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme L'office public de l'habitat «Terres du Sud Habitat » est rattaché à la commune de la Seyne-sur-mer. Son patrimoine est situé à 84% dans la ZUS de Berthe qui fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine de 260 millions d'euros, signé en 2006. L'organisme connaît des difficultés économiques préoccupantes depuis plus de 25 ans et est actuellement engagé par un protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre pour la période 2010-2014.

Points forts

- Rôle très social avéré
- Participation active au logement des DALO
- Loyers proposés aux locataires faibles
- Projet de rénovation urbaine permettant de relever le niveau et l'attractivité du parc

Points faibles

- Organigramme peu lisible et manque d'encadrement intermédiaire
- Temps de travail inférieur à la moyenne (*congés, ARTT, récupérations et absences*)
- Absence de système organisé de gestion des procédures
- Gestion des impayés non satisfaisante
- Niveau de satisfaction restant peu élevé et état du patrimoine dans un état moyen malgré les montants investis dans le cadre du PRU

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

- Capacité de l'organisme à construire limitée
- Frais de gestion élevés
- Procédure de contrôles des installations individuelles à gaz à améliorer
- Situation financière préoccupante

Anomalies ou irrégularités particulières

- Rémunérations de l'ancien directeur général et utilisation d'un véhicule non conformes à la réglementation.
- Facture téléphonique importante liée à un usage personnel
- Anomalies et irrégularités sur la commande publique
- Irrégularités constatées dans des attributions de logements
- Baux locatifs non accompagnés de toutes les annexes obligatoires
- Hausses de loyers non conformes au protocole CGLLS
- Obligations d'application du SLS non respectées pleinement
- Gardiennage et surveillance non conformes avec les dispositions du code de la sécurité intérieure
- Acquisition irrégulière en VEFA
- Diagnostics de performance énergétique et dossiers « amiante » non conformes
- Tenue comptable non conforme à la réglementation en vigueur

Conclusion

L'OPH Terres du Sud Habitat, principal bailleur social de la commune de la Seyne-sur-Mer, a un rôle social avéré. Si le conseil d'administration et le président s'impliquent fortement dans la gouvernance et le fonctionnement de l'office, son organisation doit en revanche être complètement revue.

L'office doit rectifier les irrégularités relevées dans la situation de l'ancien DG et s'attacher à appliquer strictement les règles de la commande publique. Par ailleurs, des efforts conséquents doivent être portés en matière de gestion locative, notamment sur l'amélioration des procédures d'attribution des logements et du traitement des impayés.

Les mesures imposées et les aides financières liées au plan de retour à l'équilibre (*protocole CGLLS*) et au projet de rénovation urbaine ont permis d'améliorer de nombreux ensembles immobiliers du quartier Berthe. Il reste cependant encore des besoins importants d'intervention sur le patrimoine. La situation financière très préoccupante de l'office limite toutefois fortement ses marges de manœuvre. La collectivité de rattachement doit rechercher, en lien avec le comptable public, des solutions permettant de donner à l'office l'assise financière nécessaire à la continuité de ses interventions.

Enfin, il est à noter que plusieurs des points à corriger avaient déjà été relevés à plusieurs reprises lors des précédents contrôles.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2003-074 de janvier 2004

Contrôle effectué du 18/09/14 au 28/01/15

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-100

OPH TERRES DU SUD HABITAT- 83

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 PRESENTATION DE L'ORGANISME.....	2
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	8
3.1 OCCUPATION DU PARC ET ACCES AU LOGEMENT	8
3.2 LOYERS.....	10
3.3 CHARGES.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	14
4. PATRIMOINE	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	15
4.2 PROJET DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER BERTHE.....	15
4.3 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	16
4.5 MAINTENANCE DU PARC	17
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	19
4.7 AUTRES ACTIVITES (<i>RESIDENCES ET FOYERS</i>)	19
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	19
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	19
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	19
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	21
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE CGLLS.....	24
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	25
6. CONCLUSION	26
7. LISTE DES ANNEXES	27

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Terre du Sud Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (*n° 2003-074 diffusé en janvier 2004*) constatait que l'office était confronté à des impayés très élevés et à une vacance liée au manque d'attractivité de son parc majoritairement implanté dans le quartier Berthe. Malgré un plan de rétablissement de l'équilibre signé en 2001 et l'octroi d'aides massives de la commune et de l'Etat, la situation financière restait préoccupante avec un déséquilibre important de son exploitation marquée par des pertes financières. Le rapport pointait également des dysfonctionnements et des faiblesses importantes dans l'encadrement, la maîtrise des frais de gestion, l'application des règles comptables ou encore le suivi et la maintenance des ascenseurs. Le rapport notait enfin la faiblesse des effectifs dédiés à la maîtrise d'ouvrage et la présence insuffisante des agents affectés aux tâches de surveillance et de gardiennage.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec une population de 1 012 735 habitants¹, le département du Var est le 22^{ème} département de France. Il connaît une croissance démographique régulière (+ 0,6 % annuel entre 2006 et 2011) portée principalement par des soldes migratoires positifs. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur 12 communes de plus de 15 000 habitants principalement implantées le long de la côte.

La Seyne-sur-Mer est la deuxième ville du département avec 62 640 habitants. Elle se situe au cœur de l'aire urbaine de Toulon estimée à 564 823 habitants, la dixième aire urbaine de France, et fait partie de la communauté d'agglomération de Toulon-Provence-Méditerranée (TPM). Donnant sur l'ouest de la rade de Toulon et sur la Méditerranée, la commune est une station balnéaire avec son quartier des Sablettes, elle possède un port de plaisance et un port de pêche. Son développement est principalement dû à la construction navale, la ville ayant abrité un des plus grands chantiers navals de France (*fermé définitivement en 1989*).

Le taux de chômage² de 16,7% est sensiblement supérieur à la moyenne du département (13,9 %) et la moyenne nationale (12,3 %). La commune de la Seyne-sur-Mer compte 34 026 logements³ dont 81,7% de résidences principales et 53,7% de ménages propriétaires (*respectivement 83,2 % et 57,8 % en France métropolitaine*). Les logements locatifs sociaux représentent 19% du parc de logements⁴. Le parc de logements est composé de 34 % de maisons individuelles et 66 % de logements collectifs. Le taux de logements vacants de 8,4% est supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). Le nombre de résidences secondaires (9,9%) y est inférieur à la moyenne du département (26,1%) mais proche de la moyenne nationale (9,5 %).

2.2 PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

L'office public de l'habitat «Terres du Sud Habitat » est rattaché à la commune de la Seyne-sur-mer. Créé en août 1948 sous l'appellation « office public municipal d'habitation à loyer

¹ INSEE population en 2011

² INSEE taux de chômage des 15-64 ans en 2011

³ INSEE 2011

⁴ Source CRH du 5 juillet 2011

modéré», il a été transformé en office public de l'habitat avec le nom de « Terres du Sud Habitat » par délibération du conseil d'administration le 25 juin 2009. Son siège social est sis, 17, rue Camille Pelletan – BP 154 – 83504.

L'office a compétence sur la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur mais, à l'exception de trois opérations récentes, le parc de l'office est exclusivement implanté sur le territoire de la commune. Les deux tiers de ces logements sont situés dans la ZUS de la Berthe. C'est le principal bailleur HLM de la Seyne-sur-Mer avec 4 836 logements familiaux auxquels se rajoutent 187 équivalents-logements en foyers (au 31 décembre 2013).

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

Pendant la période contrôlée, l'office a été dirigé par M. Joël Canapa, directeur général, et Mme Jennifer Deli, directrice-générale adjointe.

Le conseil d'administration, composé de vingt-trois membres jusqu'en mai 2014, s'est réuni de sept à dix fois par an sur les trois dernières années contrôlées avec un taux de présence élevé⁵ sous la présidence de M. Marc Vuillemot, maire de la Seyne-sur-mer. M. Yves Gavory, conseiller municipal, lui a succédé le 28 mai 2014. A cette même date, le conseil d'administration a été élargi à vingt-sept membres même si le dernier administrateur n'a pu être effectivement désigné qu'en octobre 2014 (cf. annexe 1.3).

Les procès-verbaux des séances ne reprennent pas le détail des dossiers présentés (*rapports de présentation consultables pour chaque délibération*) et ne montrent, à l'exception des interventions des représentants des locataires, globalement que peu de débats contradictoires au sein du conseil d'administration. Les délibérations sont d'ailleurs souvent votées à l'unanimité. Les administrateurs (*notamment les représentants de la commune*) sont très présents et impliqués dans la gouvernance de l'office (*participation aux différentes commissions, recherche de locataires, réclamations,...*).

2.3.1.1 Le cadre contractuel du directeur général de l'office

En qualité d'agents contractuels de droit public, les DG d'OPH sont soumis aux dispositions générales du droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Ils sont également soumis aux dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, codifié sous les articles R. 421-19 et suivants du CCH. L'article R. 421-20-1 du CCH prévoit que la rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et éventuellement une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes, en espèces ou en nature, autres que ceux mentionnés dans cet article.

2.3.1.2 Situation contractuelle du directeur général

⁵ 87% en moyenne des administrateurs présents ou représentés

2.3.2 Organisation et management

Au 31 décembre 2013, l'effectif de l'office est de 127 personnes dont sept agents affectés à des tâches d'entretien, soit 5,5 % du personnel.

L'organigramme a été modifié en 2013 suite à un audit lancé en 2009 mais reste peu lisible (cf. annexe 1.8). Les résultats escomptés demeurent également peu visibles, notamment du fait d'un déficit d'encadrement intermédiaire et de la présence de chargés de mission rattachés directement à la direction générale sans tutelle fonctionnelle sur les services opérationnels. Dans son dernier rapport de 2010, la chambre régionale des comptes avait déjà critiqué la cohérence et l'efficacité de la répartition des missions et des responsabilités de ces cadres.

Les dernières évolutions de l'organigramme ont porté sur l'augmentation des personnels de terrain avec notamment la création du pôle de proximité et de trois agences. L'office a fait le choix de donner priorité aux redéploiements et aux promotions internes (*sans vérification des qualifications nécessaires*) malgré les recommandations, formulées dans les précédents rapports de contrôle, d'apporter des compétences externes nouvelles.

La direction générale de l'office s'appuie sur plusieurs directions (*ressources humaines, finances, maîtrise d'ouvrage, affaires juridiques et commande publique*) et sur un pôle de proximité regroupant la direction de la proximité et la direction de la gestion locative. Ce pôle comprend les services techniques, espaces verts, social relogement et attribution des logements ainsi que les trois agences de proximité (*Jules Renard, Vendémiaire et L'escale*). Sont également rattachés à la direction générale, le secrétariat général, le service informatique et six chargés de mission.

Outre la définition plus précise des limites d'intervention de chaque service, leur articulation doit également être améliorée car la remontée de toutes les décisions courantes à la direction générale nuit à la réactivité et à l'efficacité de l'organisme, notamment en matière de gestion locative. Sur deux dossiers contrôlés (*Guillotini/Feigenbaum et Pinel*), alors que les services en charge des attributions et la CAL avaient clairement refusé la demande de co-titularité et le transfert de bail, aucune procédure contentieuse n'a été lancée par l'organisme vis à vis des locataires partis ou auprès des actuels occupants sans droit ni titre plus de deux ans après la constatation des faits litigieux.

2.3.2.1 Gestion des ressources humaines

Au 31 décembre 2013, l'office emploie une majorité de salariés de droit public (71%). Il est doté des instances réglementaires (*CE, CHSCT,...*). Chaque agent dispose d'une fiche de poste et bénéficie d'un entretien annuel d'évaluation avec son supérieur hiérarchique direct.

Le nombre moyen de jours d'absence par salarié (29 jours en 2013) est nettement supérieur à celui relevé dans les offices publics de l'habitat (*14,3 jours dans le rapport de branche des OPH - données 2009*). Le régime des congés en vigueur est également très favorable avec notamment 32,5 jours de congés annuels par an pour 35 heures hebdomadaires au lieu des 25 jours de base. A ces avantages, s'ajoutent les récupérations des astreintes qui peuvent faire l'objet à la fois d'une récupération et d'une compensation financière (*selon le barème fixé par arrêté ministériel*)⁷. De plus, l'OPH n'a procédé au suivi des autorisations d'absence de certains personnels disposant de mandats électoraux (*conseils municipaux, communautaires ou régionaux*).

L'ensemble des employés bénéficient systématiquement depuis plusieurs années d'une prime annuelle correspondant à un mois de salaire alors que l'accord collectif a été signé seulement en 2014.

⁷ Cf. article 8 de l'accord collectif d'entreprise régissant l'organisation du temps de travail, des congés et du CET.

2.3.2.2 Contrôle de gestion et contrôle interne

L'office dispose de quelques tableaux de bord mais ne possède pas de système global de qualité. Le management de l'organisme est calé sur le plan de retour à l'équilibre (*PRE*) et sur le projet de rénovation urbaine (*PRU*).

Hormis un organigramme succinct, une présentation du pôle de proximité et quelques guides ou notes d'instructions, il a été constaté lors du contrôle l'absence de documents précisant l'organisation générale de l'office et d'un système organisé de gestion des procédures qui permettraient de clarifier les attributions et les responsabilités de chacune des directions ou services. L'organigramme montre au contraire des chargés de mission rattachés directement à la direction générale au détriment d'un encadrement intermédiaire insuffisant et peu responsabilisé. Par ailleurs, les procédures existantes sont peu nombreuses et parfois méconnues (*par exemple le dernier règlement intérieur de la CAL dont la validation par le CA en 2011 n'était pas connue des services*). Un grand nombre d'actions repose sur le savoir-faire des agents, ce qui peut engendrer des difficultés majeures notamment lors des renouvellements de personnel.

Il est précisé que suite à la diffusion du rapport provisoire, l'organisme a fourni des documents sur les nouvelles organisations, missions et procédures en cours de mise en place par le nouveau directeur général afin de permettre l'amélioration et à terme le bon fonctionnement de l'organisme.

2.3.3 Commande publique

L'office est soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, conformément à l'article L. 421-26 du CCH pris en application de l'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011. La modification des procédures a été actée par le conseil d'administration le 13 mars 2012. Un nouveau guide de la commande publique et un règlement intérieur de la CAO ont été approuvés par le CA. Cependant, les services de l'office ont continué de façon transitoire à appliquer le code des marchés publics sur un certain nombre d'opérations en cours.

Le service « marchés publics » (*direction des affaires juridiques et de la commande publique*) joue un rôle transversal dans le choix et le déroulement des procédures, l'aide à la rédaction des pièces administratives et le contrôle de la régularité des pièces techniques rédigées par les services. Il a également la charge des mesures de publicité avec la réception des offres pour toutes les procédures formalisées. L'analyse des offres et l'exécution des marchés relèvent de la responsabilité du service en charge de la dépense. La liste des marchés passés par l'office est présentée chaque année au conseil d'administration. Malgré ces procédures écrites, inspirées du code des marchés publics et globalement correctement mises en œuvre, l'équipe de contrôle a relevé plusieurs anomalies et irrégularités sur plusieurs marchés passés par l'organisme.

Des anomalies et des irrégularités ont été constatées sur plusieurs dossiers de commande publique (*non conforme à l'article L. 421-26 du CCH et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005*) :

- mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en gestion financière et budgétaire : ce marché lancé le 23 février 2012 en procédure adaptée n'a fait l'objet que d'une seule offre par la société acceptée le 14 mai 2012 pour un montant de 90 k€ HT ; la date de remise des offres était fixée au vendredi 30 mars 2012 à 16h ; la société a déposé son offre le 30 mars 2012 à 11h55 ; la facture d'un déjeuner de travail le 29 mars 2012 entre le directeur général de l'office et la gérante de la société dont l'objet portait sur cet appel d'offres, interroge sur la transparence de la procédure et sur l'égalité de traitement des candidats ; dans sa réponse l'office précise que le marché a depuis été résilié le 12 février 2015 ;

- mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale et d'assistance à maîtrise d'ouvrage « logements adaptés » dans le cadre du projet Berthe : ce marché lancé le 6 mai 2011 a été attribué après appel d'offres ouvert au groupement (*non solidaire*)

pour un montant de 289 920 €. L'équipe de contrôle a relevé, pour la partie concernant l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisée par [redacted] un montant de rémunération de 216 k€ ; celui-ci est très élevé au vu du périmètre de la mission définie dans le CCTP (*reconstitution d'une offre de logements adaptés pour des familles des tours Germinale A1 A2 et A3*) et en comparaison avec l'autre offre reçue, moins chère de 80 % et pourtant non jugée anormalement basse par la CAO ; de plus, la partie de la décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF) de ce marché correspondant à la prestation de la société [redacted] indique un forfait annuel de rémunération de 72 k€ déconnecté des missions décrites dans le cahier des charges ; l'équipe de contrôle a d'ailleurs constaté que les prestations réalisées par [redacted] n'étaient pas celles prévues au contrat initial ; les prestations de conseil de l'office ont été facturées forfaitairement à 100% conformément au rythme prévu dans la DPGF bien que des prestations explicitement prévues n'aient pas été menées à terme (*AMO pour la construction de logements adaptés ou prospection foncière*) ; aucun avenant n'a été conclu entre l'office et le prestataire afin de prendre en compte ces changements ; en ne précisant pas mieux le cadre des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiées au prestataire

et en modifiant les prestations demandées au titulaire du marché, le bailleur n'a pas respecté pleinement les principes fondamentaux de la commande publique⁸ ; pour mémoire, la société [redacted] s'était déjà vu confier en 2006 une mission d'AMO similaire sur le plan de rénovation urbaine (PRU) de Berthe (688 896 € sur quatre ans) ;

- mission d'« AMO financière ANRU » : la société [redacted] a fourni en octobre 2013 un avis sur le cahier des charges de cet appel d'offres et y a ensuite répondu en groupement solidaire avec la société [redacted] l'OPH a classé sans suite l'appel d'offres pour des motifs budgétaires alors qu'il y avait une offre (*autre que celle du groupement* [redacted] nettement inférieure à l'estimation et techniquement jugée acceptable (cf. annexe 1.11) ;

- convention d'occupation de toiture et pose de panneaux photovoltaïques et de garde-corps en toiture : cette convention approuvée par le CA du 13 février 2012 et signée avec la [redacted] pour une durée de vingt ans a été conclue sans aucune mise en concurrence préalable

- marché d'étanchéité (lot 11 - marchés d'entretien du patrimoine) : ce marché à bons de commande a été attribué, après appel d'offres ouvert, à la société [redacted] en 2011 [redacted] il a été reconduit conformément aux dispositions prévues jusqu'au 31 décembre 2015 ; les clauses du marché (*article 1.5 du CCAP*) excluant expressément tout dépassement du maximum prévu au contrat (200 000 € HT par an), l'organisme ne pouvait pas conclure le 2 juillet 2014 avec la société [redacted] un marché complémentaire à bons de commandes de 100 000 € HT sans bouleverser l'économie du marché.

Enfin, les inspecteurs-auditeurs ont relevé, durant la période de contrôle, le classement sans suite pour vice de procédure de la sélection du maître d'œuvre en charge de la construction de 90 logements en accession, de commerces et d'un supermarché sur l'ancien site de la « Banane » dont le terrain est la propriété de l'organisme [redacted] Cet appel d'offres s'appuyait sur un programme et une esquisse réalisés par un architecte comprenant 180 logements dont 90 à réaliser par un promoteur privé (*montant total de l'opération 30 M€*). Cette opération située dans le périmètre ANRU n'est pas prévue sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH Terres du Sud Habitat et ne bénéficiera d'aucune subvention de l'Etat. Outre le problème de procédure rencontré pour le choix du maître d'œuvre, les capacités financières fragiles et limitées de l'organisme et son manque de compétence dans le domaine de l'accession ne militent pas pour une implication de l'office dans cette opération.

Comme évoqué précédemment, l'ancien directeur général a répondu aux anomalies et irrégularités constatées lors du contrôle par courriers du 12 février et du 4 juin 2015 mais il n'apporte pas d'éléments nouveaux

⁸ Libre accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence de la procédure.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH Terres du Sud Habitat est le principal bailleur de la commune de la Seyne-sur-mer dont les deux tiers des logements sont situés dans la ZUS de la Berthe. Le conseil d'administration et son président sont fortement impliqués dans la gouvernance de l'office.

L'organisation de l'office est fortement centralisée avec un grand nombre de chargés de mission rattachés à la direction générale au détriment d'un encadrement intermédiaire jugé insuffisant. L'organigramme, la définition des responsabilités entre les différents services et la formalisation des procédures méritent d'être précisés et retravaillés avec l'adhésion de l'ensemble du personnel. De même, la gestion contractuelle des emplois, en commençant par la situation spécifique de l'ancien directeur général, doit être traitée avec plus de rigueur par l'organisme.

Enfin, les anomalies et irrégularités constatées sur la commande publique imposent plus de transparence et de traçabilité des décisions afin de s'assurer de l'équité de traitement des candidats.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC ET ACCES AU LOGEMENT

3.1.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement et de mutation interne sont déposées ou adressées par courrier à l'office qui en assure la saisie. Ces enregistrements donnent lieu à la délivrance ou au renouvellement du numéro unique.

Le nombre de demandes de logement enregistrées ou renouvelées était de 1 583 en 2008 (*source CUS*). L'organisme comptabilise 3 976 demandes actives en décembre 2014 sur la commune de la Seyne-sur-mer. Il existe un déficit de logements dans ce secteur du Var, les communes voisines étant globalement très en deçà de leurs obligations de construction de logements sociaux. Le taux de logements locatifs sociaux dans l'agglomération se situait à 13% en 2011 ; l'ensemble des communes de l'agglomération sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (*article 302-5 du CCH*).

Le système informatique Immoware permet l'exportation et l'importation de la liste des demandeurs de logements depuis et vers le fichier national d'enregistrement du numéro unique. Cela permet à l'organisme de procéder à des recherches de locataires lorsqu'un logement est libéré sur son contingent propre.

3.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Occupation du parc social (OPS) Ressources des locataires	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Locataires TSH (OPS 2012)	27,3 %	50,9 %	73,6 %	5,9 %	58,6 %
- emménagés récents (OPS 2012)	30,4 %	56,7 %	77,8 %	3,9 %	66,7 %
Nouveaux locataires entrés en 2013 (attributions TSH)	53,3 %	65,9 %	80,8 %	3,4 %	nc
Statistiques Var 2012	20,5 %	40,2 %	62,8 %	9,6 %	45,9 %
Statistiques nationales 2012	20,0 %	39,1 %	61,1 %	10,1 %	35,6 %

L'enquête OPS 2012 manque de fiabilité à cause de son faible taux de réponse (57,4%). Sous cette réserve, il est cependant possible d'en déduire que la population logée par Terres du Sud

Habitat est marquée par la pauvreté et la précarité. Les statistiques sur les emménagés récents et les nouveaux attributaires confirment cette situation. Parmi les familles logées en 2013, l'organisme indique que 28 % sont passés en situation d'impayé dès la première année (cf. § 3.4).

L'office intervient directement dans l'opération de rénovation urbaine de la cité "Berthe". Il participe également à l'effort de relogement des candidats « DALO » sur la commune : 63 attributions ont été prononcées en 2013 (*soit près de 30% des attributions externes*). L'organisme travaille actuellement à la refonte de sa politique en matière d'attribution et prépare également un nouveau règlement intérieur. La dernière version du règlement intérieur de la CAL, approuvé par le CA le 21 mars 2011, fixait trois priorités (*développer le parcours résidentiel des locataires, agir contre la vacance de logement et les délais de relocation et favoriser la mixité sociale*). Ce document est en cours de refonte afin de permettre au conseil d'administration de redéfinir les orientations applicables à l'attribution des logements et d'en fixer les priorités (*en tenant compte des critères légaux prévus par les articles L. 441 et suivants du CCH*).

3.1.3 Contingent réservé

Le système de gestion des réservations mis en place par l'office permet l'identification des logements affectés aux différents contingents réservataires. Au 31 décembre 2013, le parc réservé se décompose de la manière suivante :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (%)
Etat	1 428	29,5 %
Collectivités (<i>principalement la commune</i>)	1 103	22,8 %
Organismes « collecteurs 1% » et autres (<i>dont CNIM</i>)	963	19,9 %
Total	3 494	72,2 %

3.1.4 Gestion des attributions

L'organisme a constitué une commission unique d'attribution des logements, compétente sur l'ensemble du département, dont la composition a été validée par le conseil d'administration. Elle est constituée d'administrateurs dont un représentant des locataires.

La commission se réunit en moyenne une dizaine de fois dans l'année pour examiner les attributions de logements. Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le bilan d'activité de la commission est présenté devant le conseil d'administration une fois par an.

Sur un échantillon analysé de 324 dossiers ayant fait l'objet d'une attribution en 2013 par le bailleur, il ressort que 39 % d'entre eux ont été déposés depuis moins d'une année et 77 % des attributions correspondent à des dossiers déposés depuis moins de trente mois (*délai anormalement long dans le Var*). Le délai d'attente moyen constaté est de vingt-deux mois.

Les mutations internes et les relogements ANRU constituent 37% des dossiers d'attribution. Les relogements ANRU représentent à eux seuls 30% des logements attribués en 2013. Ils font l'objet d'un point d'information une ou deux fois par an en CAL. Même s'il est constaté que, pour des raisons d'efficacité, la CAL n'est pas préalablement saisie pour des relogements ANRU, les dossiers doivent néanmoins faire l'objet d'une information systématique lors de la CAL suivant l'attribution du logement.

Délai attente en 2013	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	<30 mois	< 5 ans	< 7 ans	< 9 ans	Au delà...
Nombre d'attributions	36	27	63	123	58	7	5	5
En %	11,1 %	8,3 %	19,5 %	38,0 %	17,9 %	2,2 %	1,5 %	1,5 %

L'organisme pré-positionne directement les dossiers de demandeurs DALO ou des relogements ANRU sur le contingent réservé de la Préfecture. Cette pratique permet de diminuer le taux de

refus des logements par les demandeurs. Au total l'organisme a attribué des logements à 63 demandeurs DALO pour la seule année 2013.

L'examen de soixante-cinq dossiers d'attribution de logement a mis en évidence neuf irrégularités (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

- Trois dossiers d'attribution non fournis pendant le contrôle
- Trois dossiers pour dépassement des plafonds de ressources ;
- Trois dossiers incomplets (*absence de papiers d'identité ou avis fiscaux des revenus de l'année N-2*).

Dans son mémoire de réponse, l'organisme reconnaît l'absence des dossiers ou des documents manquants et a adressé des courriers aux locataires pour les constituer. Pour les trois cas concernant les dépassements de plafonds, l'organisme développe un argumentaire de recherche de mixité sociale. Il est rappelé que les plafonds ne peuvent être dépassés pour les financements PLAI et PLS. Seules les conventions PLUS ouvrent droit à un régime dérogatoire qui est strictement encadré.

Ces attributions restent irrégulières (*cf. annexe 1.15*) et rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire, prévue à l'article L. 342.14-I-1°-a du CCH⁹, d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué (*soit 57 020 €*).

Par ailleurs, les procès-verbaux sont généralement détaillés pour le traitement de cas particuliers évoqués en début de CAL (*transfert de baux, co-titularité de bail, etc.*) mais sont en revanche beaucoup trop succincts pour l'attribution des logements : pas d'indication claire de la présence des membres de la CAL (*atteinte du quorum*), motivation insuffisante de la décision et du classement des candidats, terminologie inadaptée (*pour les refus ou les ajournements de dossiers*), type de financement non précisé,

Le mauvais archivage des dossiers et la formalisation insuffisante des procès-verbaux de la CAL n'apportent pas la transparence nécessaire à l'attribution des logements sociaux. Suite aux difficultés rencontrés lors du contrôle, l'organisme s'est engagé à mettre en place un archivage dématérialisé dans les plus brefs délais.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface corrigée (*article R. 353-19 du CCH*) ainsi que le dossier de diagnostic technique (*comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, depuis 2014, le diagnostic de présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz*). L'une ou plusieurs de ces pièces sont manquantes dans la quasi-totalité des soixante-cinq dossiers locataires contrôlés (*pièces non communiquées aux locataires, non correctement archivées ou simplement non disponibles*).

3.2 LOYERS

Le parc de logements de l'office est entièrement conventionné¹¹. En 2013, le loyer mensuel moyen dans le parc conventionné est de 324 € pour une surface habitable moyenne de 67 m² soit 4,9 €/m² de surface habitable. Avec un loyer mensuel moyen de 5,4 €/m² dans le parc social et

⁹ l'article L.451-2-1 du CCH a été abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et remplacé par l'article L. 342.14-I-1°-a à compter du 1^{er} janvier 2015

¹¹ la dernière acquisition à Carnoules est en cours de conventionnement

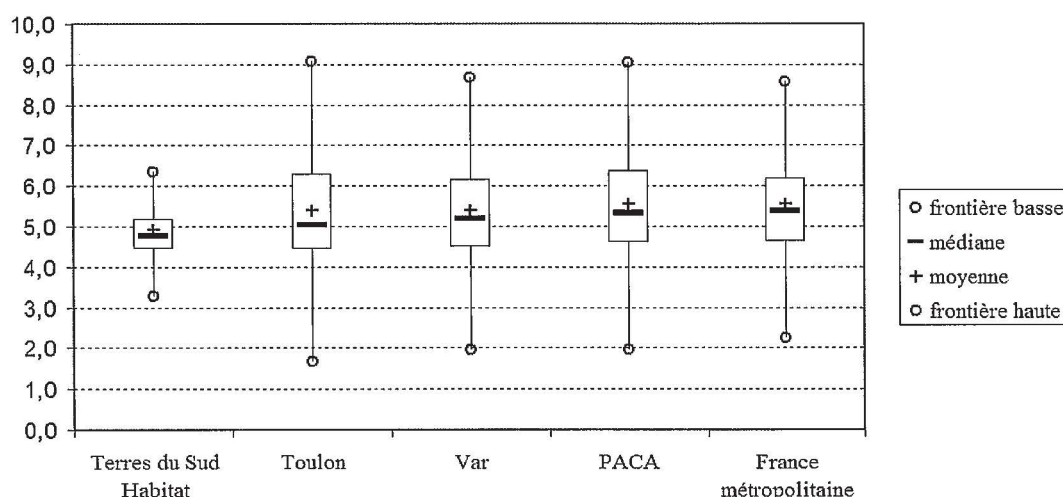
11,8 €/m² dans le parc privé¹² de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) les loyers pratiqués par Terres du Sud Habitat sont attractifs et légèrement inférieurs à ceux pratiqués dans le secteur social. Par ailleurs, 91 % des loyers pratiqués par l'organisme sont inférieurs au loyer maximum servant de base de calcul à l'APL, contre une moyenne de 61% en France métropolitaine.

	OPH Terres du Sud Habitat	Parc social national	Parc social PACA
Nombre de logements	4 791	-	-
Loyer mensuel moyen	324 €	362 €	365 €
Surface habitable moyenne (SH)	67 m ²	67 m ²	67 m ²
Loyer mensuel/m ² de SH	4,9 €/m ²	5,6 €/m ²	5,6 €/m ²

Données 2013 : Terres du Sud Habitat / données RPLS

L'équipe de contrôle a constaté que l'enquête RPLS 2014 n'a pas été correctement remplie par l'organisme qui doit s'attacher à bonne complétude de la prochaine enquête (à compléter avec les derniers logements mis en service et l'ensemble des données demandées).

Comparaison des distributions de loyers 2013 par quartiles (en €/m² de SH)



Jusqu'en 2013, la proposition de hausse était soumise systématiquement à l'avis du conseil d'administration. A l'exception de certains groupes de la Berthe (*devant être démolis*) et des Mouissèques (*mauvais état du bâti*) la hausse est uniforme pour la totalité des logements.

Années	2010	2011	2012	2013	2014
Hausse annuelle de loyers votée en CA	2,32 %	¹³ 2,16 %	2,00 %	2,00 %	0,00 %
Valeur prévue au protocole CGLLS 2010-2014	2,32 %	2,16 %	2,00 %	2,15 %	2,00 %

L'office n'a pas respecté la hausse des loyers prévue au protocole CGLLS pour les années 2013 et 2014 (*non conforme au protocole CGLLS*).

L'organisme a décidé une hausse des loyers inférieure à celle de l'indice IRL pour l'année 2013 et n'a proposé aucune délibération au conseil d'administration pour l'année 2014, ce qui a conduit de fait à un gel des loyers. Ces décisions sont susceptibles de menacer la situation financière de l'office et sont en contradiction avec le plan de rétablissement de l'équilibre en cours (*variation de l'indice IRL avec un minimum de 2%*). Par ailleurs, il est rappelé que la décision d'augmentation doit être transmise au Préfet du département au moins deux mois avant son entrée en vigueur (*art. L.442-1-2 du CCH*).

¹² source clameur 2014

¹³ Hausse appliquée à compter du 1^{er} mars 2011

Dans son mémoire de réponse, l'organisme développe des arguments mélangeant les hausses de loyer à la relocation et les hausses applicables hors HLM. Ces éléments ne remettent pas en cause le constat de non respect des clauses du protocole CGLLS. L'office indique qu'une hausse de 2% a été votée par le CA du 31 octobre 2014 pour l'année 2015.

L'analyse des loyers pratiqués pour l'année 2013 n'a révélé aucun dépassement des plafonds conventionnels actualisés. L'office doit néanmoins veiller à indiquer le montant du loyer maximum sur la quittance (*ou l'avis d'échéance*) remise au locataire qui en fait la demande, conformément aux termes des articles R.445-13 du CCH et 21 de la loi du 6 juillet 1989.

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2010	2011	2012	2013
Nombre de locataires assujettis	17	17	16	13
Montant mensuel ¹⁴ du SLS encaissé	1 211 €	695 €	670 €	1 737 €

Près de 84% du patrimoine étant situé en ZUS, seuls 781 logements sont potentiellement assujettis au SLS.

L'OPH Terres du Sud Habitat ne respecte pas les obligations d'application du supplément de loyer de solidarité (*non conforme à l'article L.441-3 du CCH*).

L'office n'a pas procédé à la facturation du SLS pour plusieurs groupes (*notamment Kissling et La Lune*) en raison de difficultés de paramétrage du logiciel. Le SLS forfaitaire n'a pas non plus été facturé pour les locataires de ces groupes en cas de non réponse à l'enquête. Le contrôle étant intervenu au cours du dernier trimestre de l'année 2014, la non facturation du SLS aux locataires concernés n'est pas acceptable. Le groupe "le jardin de Mathilde" a également été exclu du SLS suite à une erreur de zonage, la résidence se situant de l'autre côté du chemin du Gai Versant qui délimite la ZUS.

Dans sa réponse l'organisme reconnaît la non application du SLS et indique avoir engagé des mesures pour résoudre les problèmes rencontrés, en particulier au niveau de l'outil informatique.

En application de l'article L. 441-11 du CCH, l'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement (*articles L.441-11 du CCH*).

3.3 CHARGES

Le contrôle des charges a porté sur l'exercice 2013. Les dépenses concernées sont ressaisies manuellement dans des tableaux numériques par une chargée de mission au siège, source de pertes de temps et de risques d'erreurs. Le décompte de charges a été adressé aux locataires au mois de septembre 2014. Le montant moyen annuel des charges est de 6,84 €/m² hors eau, chauffage et ascenseur.

La récupération des rémunérations des employés d'immeubles et de leur encadrant est appliquée de manière irrégulière (*non conforme aux dispositions du décret du 9 novembre 1982 modifié*).

L'office agrège les rémunérations des personnels récupérables sur l'ensemble des groupes (*employés d'immeubles et encadrants*) et en déduit un prix au mètre carré. C'est ce montant multiplié par la surface habitable des groupes concernés qui est récupéré auprès des locataires. Or, le décret précité n'autorise que la récupération des services directement rendus aux locataires. L'office devra donc modifier son mode de calcul afin de récupérer la rémunération de l'employé d'immeuble uniquement sur les groupes dans lesquels il est intervenu.

Dans sa réponse, l'organisme reconnaît l'erreur de calcul et s'engage à rectifier cette pratique.

¹⁴ Du mois de décembre de l'année N

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires et la compare à la médiane nationale des OPH.

En %	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane OPH 2012
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées	0,4	2,9	1,2	2,6	3,3	1,0
Créances locataires / loyers et charges récupérées	17,1	17,8	17,6	17,2	18,2	13,8

Le niveau élevé des impayés ainsi que celui de leur évolution restent préoccupants et leur gestion n'est pas satisfaisante.

Les impayés sont gérés pour partie (*recouvrement*) par le comptable du Trésor et pour partie par l'office (*volet social et contentieux*). Si les premiers contacts sont effectués par les services de la trésorerie, en revanche, l'office adresse aussi en parallèle des courriers de relances aux locataires qui démarrent un impayé ; cette double démarche peut nuire à la lisibilité des interventions. Une meilleure concertation devra être recherchée entre les parties, notamment à travers la réactualisation de la charte de partenariat signée en 2009.

En 2013, 3071 locataires présents sont en impayé, soit plus de 60 % des locataires de l'office. Près de la moitié des locataires concernés sont en impayé de plus de trois mois (*environ 1400*). Parmi ces derniers 17 % font l'objet d'un plan d'apurement amiable. Le comptable du Trésor n'est toutefois pas en mesure de préciser le pourcentage de ces plans qui n'aboutissent pas et qui conduisent ainsi à un alourdissement de la dette. Le nombre annuel de commandements de payer par voie d'huissier, démarche nécessaire pour le cas échéant demander la résiliation du bail, s'élève à environ une cinquantaine ces deux dernières années et paraît ainsi relativement faible au regard du nombre de ménages en impayé depuis plus de trois mois.

Les passages en non valeur proposés par le payeur et validés par le conseil d'administration de l'office ont concerné pour l'essentiel des locataires toujours présents dans le patrimoine en 2012. Sur la période 2009 à 2011, les recouvrements sur admission en non valeur représentent entre la moitié et le tiers des montants passés en perte ; ceci est susceptible d'impliquer un passage en non valeur prématuré par le payeur et non concerté avec l'office, notamment au regard des différentes actions menées pour recouvrer la dette.

Corrigés du terme de décembre, les impayés restent à un niveau élevé : de 9 à 11 % des loyers et charges quittancés (*cf. annexe 1.16*).

Dans sa réponse l'organisme s'engage à améliorer le dispositif du traitement des impayés.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité

Le bailleur a créé trois agences de proximité (*Jules Renard, Vendémiaire et L'escale*). Elles ont en charge la gestion des locataires et l'entretien du patrimoine. Restent en revanche centralisés le service social, le service des attributions et le service technique (*plomberie en régie et suivi des contrats spécifiques chauffage, électricité, assainissement et ascenseurs notamment*).

Les réclamations sont prises en compte dans le progiciel de gestion par les gestionnaires d'immeubles de chaque agence et sont suivies dans un tableau de bord détaillé. Chaque gestionnaire a la charge en moyenne de 250 à 300 logements.

Des marchés à bons de commandes ont été conclus afin de mobiliser les entreprises pour la réalisation des travaux nécessaires pour l'entretien du bâti ou la remise en état des logements avant relocation. Des efforts sont toutefois attendus pour améliorer le processus de la commande et pour le suivi des engagements afin d'éviter les dysfonctionnements constatés (*cf § 2.3.2 et 2.3.3*), et améliorer par voie de conséquence la qualité de traitement des réclamations. La mise en place de tablettes facilitant notamment la saisie des réclamations ou des interventions par les gestionnaires d'immeubles doit être intégrée dans ce processus.

3.5.2 Concertation locative et enquête de satisfaction

Un plan de concertation locative a été signé le 15 décembre 2011 avec trois associations de locataires (CNL, AFOC et CLCV) et est renouvelable par tacite reconduction. Le conseil se réunit officiellement entre une et deux fois par an pour échanger sur les difficultés rencontrées et un compte-rendu est établi.

La dernière enquête de satisfaction a été réalisée en 2014. Le taux de satisfaction des locataires reste faible comparé à d'autres bailleurs. Il est passé de 61% en 2008 à 64% en 2014 grâce aux efforts sur les réhabilitations de quartiers et rénovations d'immeubles et de logements. Cette évolution reste cependant peu significative et n'est sans doute pas à la hauteur des moyens qui ont été mis en place. Ces chiffres sont notamment dus aux appréciations négatives des locataires en résidences ANRU, secteur confronté à un environnement social difficile. Les travaux n'étant pas encore tous terminés, la prochaine enquête permettra de confirmer ou non cette évolution en s'attachant à tout mettre en œuvre pour obtenir un meilleur taux de réponse (23% en 2014) afin d'avoir des données plus significatives (*cf. annexe 1.17 - détail des résultats*).

3.5.3 Surveillance et gardiennage

L'office doit renforcer le gardiennage et la surveillance de ses groupes conformément à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure.

Les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance¹⁵ afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. L'OPH Terres du Sud Habitat est soumis aux dispositions de ces articles pour la quasi totalité de son parc. D'après les éléments fournis lors du contrôle les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants au vu des obligations réglementaires (*cf. annexe 1.18*).

Dans sa réponse, l'organisme parle de manière globale de la problématique « gardiennage » sans répondre précisément aux moyens affectés à chaque ensemble immobilier. Il n'y a pas donc d'éléments nouveaux par rapport au constat fait lors du contrôle.

L'organisme doit procéder à la vérification des effectifs présents et comptabilisables¹⁶ et renforcer sa présence sur les groupes ne remplissant pas les dispositions définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH Terres du Sud Habitat joue un rôle social majeur sur le territoire la commune de la Seyne-sur-mer en proposant des loyers attractifs à des personnes défavorisées à revenus modestes. L'office doit cependant s'attacher à plus de transparence dans la gestion des attributions de logements en s'assurant de la traçabilité des décisions. Des efforts et des mises en conformité sont également attendus dans la facturation du SLS, l'ajustement des charges, le respect du protocole CGLLS et également la maîtrise des impayés.

¹⁵ Une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements locatifs situés dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible, soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants

¹⁶ Cf. circulaire no 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1er février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le parc est composé de 4 836 logements familiaux gérés par l'organisme au 31 décembre 2013 (*dont 356 logements restant à démolir*) auxquels s'ajoutent 187 équivalents logements (*242 lits dans quatre foyers, dont un doit être démoli*).

Le patrimoine est relativement ancien. L'âge moyen du parc est de 38 ans et 86 % des immeubles ont été construits entre 1960 et 1980. Le parc est composé à 99,8 % d'immeubles collectifs et situé à 84 % dans la ZUS de la Berthe (*cf. annexe 1.19*). Il est constitué à 80 % de T3 et de T4.

4.2 PROJET DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER BERTHE

En 2006, l'office a signé avec l'ANRU une convention portant la rénovation urbaine du quartier Berthe pour un montant global de 267 millions d'euros (*ce projet était le 5^{ème} PRU de France par son importance*). Il prévoyait notamment la démolition et la reconstitution de 862 logements. A la date du contrôle, l'objectif est passé à 890 logements à démolir et à 792 logements locatifs à reconstruire sous maîtrise d'ouvrage Terres du Sud habitat (*cf. annexe 1.20*). A fin 2014, 60 % des démolitions ont été réalisées. Le projet permet de modifier fortement le quartier avec la démolition d'immeubles marquants comme « la banane » mais aussi en ouvrant des voies nouvelles et en créant de nouvelles places urbaines (*Saint Jean*). Outre la rénovation des immeubles vieillissants, le PRU a également permis de financer de nouvelles constructions et de mener des opérations de résidentialisation d'anciens groupes très importants (*ex. Floréal avec 502 logements*).

Des modifications sont en cours de négociation afin de statuer sur les dernières démolitions ou réhabilitations à lancer (*Vendémiaire/foyer API*). Un audit du PRU a été lancé par l'ANRU. Il est actuellement réalisé par le bureau d'études AGIS.

4.3 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique patrimonial (*PSP*) actualisé en mars 2010 et la CUS ont été approuvés le 24 juin 2010. Les objectifs définis sont contraints par le protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre (*PRE*). Ils concernent prioritairement le plan de rénovation urbain (*PRU*), avec la reconstitution de l'offre locative (*730 logements sur la période du PSP*) et l'amélioration et l'entretien du bâti. L'organisme a la volonté de construire mais son action reste fortement limitée, à la fois par la disponibilité ou le prix du foncier d'une part, et par ses capacités techniques et financières d'autre part.

La stratégie de développement de l'organisme a par ailleurs évolué avec l'élargissement de son territoire d'intervention. Cinq des onze opérations mises en service ou lancées depuis 2011 sont en effet situées en dehors de la commune. Cette mesure est aussi rendue nécessaire par la recherche de plus de mixité sociale et par l'interdiction de reconstruire trop de logements sociaux dans la zone du PRU de Berthe.

Dans le PSP couvrant la période de 2010 à 2018, l'OPH prévoit de consacrer :

- 120 M€ pour le développement de l'offre nouvelle (*971 logements*) ;
- 55,5 M€ pour la réhabilitation du parc existant (*3 572 logements soit 15,5 k€/logt*) ;
- 13 M€ en travaux ponctuels ;
- 10 M€ en gros entretien ;
- 1 M€ pour la mise en sécurité des locaux administratifs.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Le parc de l'office était déjà composé de 4792 logements familiaux en 1988¹⁷, le développement s'est donc limité à une augmentation de seulement 44 logements supplémentaires en 25 ans. Les 537 logements mis en service depuis 2009 ont permis de compenser les 552 logements démolis depuis 2007 (*Floreal E4, Fructidor A1-A7, Berthe A-D- E26-E27*). De même les mises en service futures serviront également à compenser les 317 logements restant à démolir dans le cadre de l'ANRU (*Messidor A1, Germinal A1-A2-A3, et Berthe B*) et la démolition des 39 logements des Mouissèques prévue au PSP (*trois locataires restaient à reloger à fin 2014*).

Livraisons réalisées	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Neuves	223	74	37			334
VEFA		10	47	48	80	185
Acquisitions - Améliorations					18	18
Total	223	84	84	48	98	537

Sur les cinq dernières années, les logements livrés ont été financés en grande majorité en PLUS.

Livraisons de logements par type de financement	2009	2010	2011	2012	2013	Total	%
PLUS	141	76	75	45	75	412	76,7
PLAI	15	9	9	3	5	40	7,5
PLS	67					67	12,5
En cours de conventionnement					18		3,3
Total	223	84	84	48	98	537	100,0

A ces chiffres, s'ajoute une résidence sociale de 43 équivalent-logements construite en 2013.

La CUS prévoit la construction de 610 logements sociaux entre 2011 et 2016. Le nombre de logements familiaux réellement construits à la date du 31 décembre 2013 et la liste des opérations identifiées par l'organisme à la date du contrôle montrent que ces objectifs ne pourront être atteints à fin 2016 (*cf. annexe 1.21*).

Livraisons de logements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Engagements CUS	94	79	80	157	160	40	610
Livraisons réalisées ou prévues	84	48	98	54	0	53	337
Différence	-10	-31	+18	-103	-160	+13	-273

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

L'activité de maîtrise d'ouvrage est tournée depuis plusieurs années quasi exclusivement vers la reconstitution des logements démolis et sur la réhabilitation de la Berthe. L'organisme s'appuie sur la direction de la maîtrise d'ouvrage pour le développement de son offre locative et pour la réhabilitation lourde du parc (*ANRU*). Cette direction est composée de six personnes dont trois chargés d'opération et un contrôleur du patrimoine.

Du fait de disponibilité et de compétence insuffisantes de personnel, l'office a fait le choix de faire appel à des prestataires externes pour les opérations de rénovation et réhabilitation (*mandats de maîtrise d'ouvrage confiés à* et à sur trois dossiers ANRU) et à la société pour une assistance à la maîtrise d'ouvrage assez large sur les projets ANRU (*deux contrats d'AMO successifs de 2006 à 2010 et de 2011 à 2013, cf. § 2.3.4*). Au moment du contrôle, aucune prospection foncière n'avait abouti pour assurer le développement futur, malgré l'intervention de la société. L'organisme ne dispose d'aucune réserve foncière à l'exception du terrain de l'ex « banane » et des Mouissèques (*démolition prévue en 2015*). L'organisme a fait très majoritairement appel à la

¹⁷ Cf. rapport Miilos 2003-74 de janvier 2004

VEFA pour reconstituer rapidement l'offre de logements suite aux importantes démolitions du PRU.

L'organisme a procédé à une acquisition irrégulière de logements en VEFA (*non conforme à l'article L. 433-2 du CCH*).

Le code de la construction et de l'habitation autorise l'acquisition de logements inclus dans un programme de construction, à condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déjà déposées. Dans l'opération « Saint Jean » à la Seyne-sur-Mer, l'office a lancé en 2008 un appel à opérateur pour la réalisation d'un ensemble bâti sur un terrain appartenant pour partie à l'office et à la ville. En étant à l'origine du programme de l'opération, l'office n'était pas autorisé à acheter ces logements en VEFA au promoteur privé (*Nexity*) en décembre 2010. Dans sa réponse, l'organisme n'a pas apporté d'éléments nouveaux remettant en cause le constat.

4.5 MAINTENANCE DU PARC

Les services techniques assurent la programmation et le suivi des travaux de gros entretien et de maintenance sous la tutelle du directeur général adjoint.

Les travaux d'entretien et de remplacement de composants entrent dans un plan triennal glissant réactualisé chaque année par le DGA sur la base des remontées de besoins exprimés par les services techniques et les agences. Ce plan simplifié indique un budget annuel moyen de 1,6 M€. Au total, les budgets d'entretien, de maintenance et de gestion locative représentent entre 5 et 6 M€ par an qui sont gérés pour les deux tiers par les services techniques et pour un tiers par les trois agences de l'office. Ces budgets sont contraints par le protocole CGLLS.

L'office a recruté deux ouvriers et assure en interne depuis janvier 2014 la totalité des travaux de plomberie. Les autres prestations sont confiées à des entreprises extérieures par le biais de marchés à bons de commande. Des seuils de signature ont été définis pour les chefs d'agences (*1 000 € par commande et 3 000 € par logement*).

La remise en état des logements avant relocation est réalisée par les agences. Les délais de remise en état sont encore globalement trop longs mais la vacance technique (*hors démolition programmée*) a néanmoins baissé sur les cinq dernières années. Les efforts entrepris doivent être poursuivis et seront facilités par la mise en place de procédures précises.

4.5.1 Etat du patrimoine

La visite du patrimoine a porté sur des ensembles représentant 2 768 logements, soit 55 % du parc conventionné (*cf. annexe 1.19*). L'équipe de contrôle a pu constater l'amélioration de l'état général des bâtiments mais également des extérieurs grâce aux financements apportés par le projet de rénovation urbaine. Sur les cinq années contrôlées (*2009-2013*), 2 317 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation. Ces efforts sont visibles mais restent encore insuffisants au vu des nombreux besoins identifiés dans le PSP.

Quelques problèmes ont été relevés pendant la visite de patrimoine :

- état dégradé de quelques cages et communs dû à des actes de vandalisme ou d'incivilité (*système de sécurisation des communs inopérant, blocs de secours, absence de poignées ou de portes, squat des halls, absence d'une plaque d'égout à « Jules Renard »*) ;
- encombrants ou matériels dangereux entreposés dans les communs (*scooters aux « Prairies », « Germinal », « Messidor » et « Vendémiaire »*) ;
- locaux communs inaccessibles aux employés de TSH ou autogérés par les locataires (*« Prairies », « Germinal »*) ;
- absences de panneaux d'affichage dans de nombreuses cages d'escalier (*« Saint Jean »*) ;
- cage d'escalier non refaite (*peinture et électricité*) plusieurs mois après l'incendie d'un appartement au 1^{er} étage au « Vendémiaire ».

4.5.2 Diagnostics techniques

Les dossiers « amiante » ne sont pas constitués conformément à la réglementation (*non conforme aux dispositions des articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique*).

Des repérages amiante ont été réalisés dès 2006 sur les parties communes. Ils avaient à l'époque intégré des contrôles partiels dans les parties privatives qui doivent être complétés afin de permettre une mise en conformité avec les dispositions réglementaires. Des diagnostics avant travaux ont également été réalisés dans le cadre des travaux de réhabilitation du parc (PRU). L'organisme n'a cependant pas été en capacité de démontrer l'existence de diagnostics sur l'ensemble du parc. Afin de respecter les obligations d'information de l'existence et des modalités de consultation des DTA et DAPP imposées par le code de la santé publique, l'organisme a lancé en avril 2015 une consultation visant à sélectionner un prestataire spécialisé qui sera chargé de réaliser les repérages manquants et compléter les dossiers existants (DTA et DAPP) sur une période d'une année reconductible.

Les diagnostics énergétiques (DPE) ont été réalisés globalement par bâtiment pour la quasi-totalité des groupes en 2009 (4 571 logements). L'organisme n'a en revanche pas fait réaliser les diagnostics pour chaque logement (*cf. § 3.1.4*).

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A	0	0,0 %
B	15	0,3 %
C	579	12,7 %
D	2824	61,8 %
E	1005	22,0 %
F	88	1,9 %
G	60	1,3 %
TOTAL DPE 2009	4 571	100,0%

D'après une étude réalisée en février 2014 par le bureau d'études Altergis Ingénierie, les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'ANRU ont permis en moyenne de gagner une classe d'étiquette « énergie ». La majorité du parc immobilier est désormais située dans la classe énergétique C (91 à 150 kWh EP/m²/an) mais les DPE n'ont pas été mis à jour. Les derniers logements livrés en VEFA sont également classés en étiquette A, B ou C.

4.5.3 Maintenance des ascenseurs

L'office dispose d'un parc de logements comportant 97 ascenseurs desservant 2328 logements.

La dernière visite quinquennale a été réalisée en 2014 par le GIGET¹⁸ afin de vérifier la sécurité de fonctionnement des appareils. Les mises aux normes ont été réalisées. La maintenance est assurée par la société PACA Ascenseurs qui effectue une visite de contrôle mensuelle.

4.5.4 Entretien des installations individuelles de chauffage à gaz

L'organisme n'a pas de procédure rigoureuse pour s'assurer de la réalisation des visites réglementaires annuelles des chaudières individuelles à gaz (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).

La société titulaire du contrat de maintenance doit effectuer deux passages. Elle se charge de la première relance en cas d'absence du locataire. Si cela n'est pas suffisant, une unique mise en demeure est envoyée par l'office au locataire. Cette procédure est insuffisante pour permettre une vérification rigoureuse de l'ensemble des installations. L'organisme doit donc modifier sa procédure de relance et s'assurer de la vérification périodique de la totalité des systèmes individuels à gaz de son parc. En 2014, le taux de pénétration a été compris entre 63,2% et

¹⁸ Groupement inter organismes pour la gestion des équipements techniques (GIGET)

81,2% selon le type d'équipement (*cf. annexe 1.23*). L'organisme doit mettre en oeuvre les actions nécessaires pour assurer le respect de la réglementation.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir procédé à la passation d'un nouveau marché avec la société Proxiserve en décembre 2014 et s'est engagé à obtenir, par le biais de ce nouveau contrat, un suivi plus efficace et rigoureux des prestations de maintenance. Une nouvelle procédure a également été mise en place.

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

L'organisme ne prévoit pas de ventes de logements dans son plan stratégique. Aucune vente aux locataires n'a d'ailleurs été réalisée sur la période du contrôle. Seul l'immeuble « Le Camargue », dont les trois derniers rapports Miilos notaient l'irrégularité de sa situation, a finalement été vendu en 2013 avec l'accord de la préfecture du Var. L'immeuble est aujourd'hui vide de tout occupant et fait l'objet de travaux de restructuration par les nouveaux propriétaires.

4.7 AUTRES ACTIVITES (RESIDENCES ET FOYERS)

L'organisme est propriétaire de quatre foyers (*187 équivalents logements*) dont la gestion est assurée par le CCAS et l'association API Provence (*cf. annexe 1.24*). Un avenant à la CUS concernant les foyers pour les années 2012-2016 a été signé en juin 2012. Il prévoit la construction de deux foyers, dont le Mosaïca construit en 2013 (*43 logements*), en reconstitution du foyer API au Fructidor qui doit être démoli (*travailleurs migrants*). Un deuxième foyer (*50 équivalents-logements*) doit être aménagé ou reconstruit pour compenser le nombre de lits démolis.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de l'organisme est à la fois fortement contrainte par le protocole d'aide au retour à l'équilibre (*PRE*) de la CGLLS et quasiment exclusivement tournée vers le projet de rénovation urbaine (*PRU*). Malgré les investissements lourds consentis dans le cadre du projet ANRU, l'attractivité du parc de l'organisme continue de pâtir de l'image du quartier Berthe. Bien qu'en retard, sa rénovation a permis d'améliorer et de remettre à niveau d'importants ensembles immobiliers. Les besoins réels en entretien et en maintenance restent néanmoins importants et lourds, compte-tenu notamment des capacités financières limitées de l'office.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière comprend huit personnes et est composée de deux pôles (*mandatements, comptabilité et investissements, recettes, fiscalité*). Huit directeurs financiers se sont succédé depuis 1993. L'actuelle directrice financière est un agent de la fonction publique territoriale qui a fait l'objet d'un détachement dans le statut OPH à l'occasion de sa nomination en avril 2012. Elle est assistée dans sa fonction par le cabinet MDG Conseils pour un coût prévu de 107 640 € sur trois ans à compter de 2012. L'office est à comptabilité publique. La trésorerie de la Seyne-sur-Mer a affecté 4 personnes pour la gestion de l'office (*secteur dépenses et recettes*). Si la comptabilité est informatisée (*Immoware, Sage*), en revanche peu de modules interfacés sont utilisés. Dès lors, de nombreuses re-saisies sont nécessaires, sources de perte de temps et de risque d'erreurs.

Les anomalies comptables décrites ci-après sont susceptibles d'altérer la régularité et la fiabilité des comptes de l'office (*non conforme aux principes comptables*).

- L'enregistrement des immobilisations est réalisé au 1^{er} janvier de l'année qui suit la mise en service des résidences en méconnaissance des instructions comptables. Ainsi, le démarrage des amortissements techniques est décalé dans le temps, ce qui impacte le résultat comptable et l'écart entre les amortissements techniques et les amortissements financiers. De plus, l'office a laissé en 2013, en immobilisations en cours, environ 21,7 M€ d'opérations terminées. Sur une base moyenne d'amortissement de 45 ans, le résultat comptable apparaît dès lors surévalué de l'ordre de 482 k€. La démolition de l'immeuble « Berthe D » est terminée depuis 2007 mais figure toujours en 2013 en immobilisations en cours.
- L'office inscrit au bilan les subventions d'investissement au fur et à mesure de leur encaissement et non de leur notification. Ainsi, sur les trois dernières années (2011 à 2013), ont été comptabilisés 23 M€ de subventions pour un montant de subventions notifiées de 57,6 M€.
- Le bilan au 31/12/2013 fait ressortir au c/408 (fournisseurs d'exploitation factures non parvenues) un solde créditeur de 1 M€ dont environ 70 % sont constitués de factures en réalité parvenues dans les délais mais que l'OPH n'a pu régler en raison de son organisation défaillante (*transmission des informations tardives entre les services, absence de contrôle interne*).
- Les coûts internes (*conduite d'opérations et direction d'investissements*) sont comptabilisés par l'office par application d'un coefficient respectivement de 1,3 % et de 0,13 % aux dépenses totales réalisées au titre des opérations conduites directement par l'office. Pour l'année 2013, les coûts internes ont représenté 51 907 €. Le mode de comptabilisation de ces coûts n'est pas conforme aux instructions comptables qui imposent le respect de l'imputation rationnelle en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.
- Les opérations réalisées par l'office (*constructions, réhabilitations, démolitions*) ne sont pas présentées pour leur clôture devant le conseil d'administration en méconnaissance de l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, l'affectation des fonds propres aux opérations terminées et soldées n'est pas validée par ledit conseil.

L'office doit, en lien avec le comptable public, se mettre en conformité avec les règles et écritures définies par les instructions en vigueur dans les meilleurs délais.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 1.25)

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	14 170	15 374	16 004	16 913	17 594
Coût de gestion hors entretien	-5 331	-5 328	-6 384	-6 086	-6 042
Entretien courant	-885	-924	-1 074	-1 369	-1 562
GE	-1 345	-1 674	-1 469	-1 451	-1 781
TFPB	-2 715	-2 808	-3 061	-2 758	-2 917
Flux financier	22	3	0	1	2
Flux exceptionnel	-437	-478	961	612	-288
Autres produits d'exploitation	921	288	397	4 105	1 565
Pertes créances irrécouvrables	-209	-315	-318	-283	-77
Intérêts opérations locatives	-1 600	-1 085	-1 266	-2 291	-2 047
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 773	-2 055	-2 066	-1 992	-2 268
Autofinancement net¹⁹	819	999	1 725	5 399	2 177
% du chiffre d'affaires	5,7	6,4	10,7	31,6	12,2
Autofinancement net retraité des subventions d'équilibre	206	918	1 587	1 542	823
% du chiffre d'affaires	1,4	5,9	9,8	9	4,6
Autofinancement net retraité des subventions d'équilibre et du remboursement de la ligne de trésorerie consolidée					-924
% du chiffre d'affaires					-5,2

La rentabilité de l'office, mesurée par l'autofinancement net, fluctue sur la période en fonction des versements des subventions d'équilibre de la CGLLS. Corrigée de ces versements, elle reste fragile et s'établit à 4,6 % du chiffre d'affaires en 2013 pour une médiane 2012 à 10,1 %. L'office a par ailleurs souscrit deux lignes de trésorerie en 2007 pour un montant global de 20 M€ qui ont été consolidées en 2012 en emprunts sur 8 ans. Contractées au départ pour le portage des opérations du PRU de Berthe, elles sont aujourd'hui sans affectation et utilisées en trésorerie courante. Ainsi, jusqu'en 2020, l'office doit rembourser un montant de l'ordre de 3 M€ (*capital + intérêts*) non compensé par des loyers. A titre d'illustration, la rentabilité retraitée en 2013 s'établit à -924 k€ soit - 5,2 % du chiffre d'affaires. L'office n'arrive ainsi pas à dégager des fonds propres dans le cadre de son exploitation.

5.2.1 Les recettes

Les loyers qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires, ont évolué en masse de 24,2 % sur la période. Cette progression s'appuie notamment sur l'évolution du patrimoine (+ 162 logements *familiaux en net*) et les augmentations de loyers décidées par le conseil d'administration. Le loyer moyen annuel au logement s'établit à 3 374 € en 2012 et 3 424 € en 2013 pour une médiane 2012 de 3 590 €.

La perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers quittancés et des charges récupérées est estimée dans le DIS de la fédération des OPH à plus de 2 M€ soit près de 12 % des loyers en 2013 (*médiane 2012 des offices de 5,1 %*). Les impayés dégradent également l'autofinancement

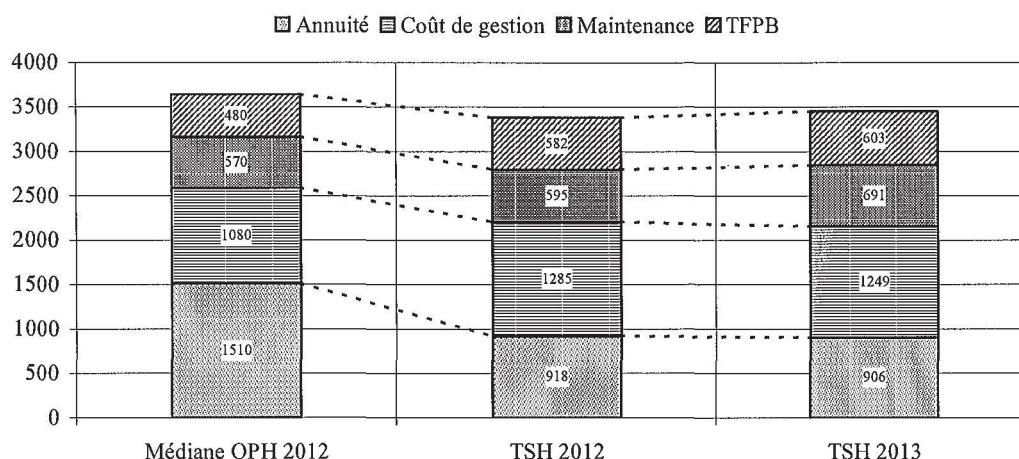
¹⁹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Pour 2013, le coût des impayés locatifs est estimé à 772 k€ soit 4,4 % des loyers (*médiane à 1,2 %*).

5.2.2 Les dépenses

Le tableau ci-après montre l'évolution des principales dépenses de l'office.

En €/logement	Médiane OPH 2012	TSH 2012	TSH 2013
Annuité	1510	918	906
Coût de gestion	1080	1285	1249
Maintenance	570	595	691
TFPB	480	582	603



Les annuités locatives représentent 25,7 % des loyers en 2012 et 24,9 % des loyers en 2013 pour une médiane 2012 des OPH de 38,6 %. Leur faible niveau procède notamment de l'ancienneté du parc (*38 ans d'âge moyen à fin 2013*) qui implique l'amortissement complet d'une partie des emprunts ayant servi pour leur construction. Redressées des annuités afférentes au remboursement des lignes de trésorerie précitées, elles ressortent à 40,7 % des loyers.

Les frais de gestion sont élevés pour un office public de l'habitat. Les coûts de gestion qui comprennent les charges de personnel et les frais de structure ont évolué de 13,3 % sur la période contrôlée. Ils atteignent 1285 €/logement en 2012 et 1249 €/logement en 2013 ; ils apparaissent ainsi sensiblement supérieurs à la médiane 2012 des OPH égale à 1080 €/logement. Les charges de personnel qui en constituent l'essentiel (les deux tiers) ont progressé de 21,8 % en masse de 2009 à 2013 et de 17,7 % en €/logement. Elles s'élèvent à 759 €/logement en 2012 et 824 €/logement en 2013 pour une médiane des OPH de 750 €/logement. En 2013, l'office comprend 127 personnes soit un effectif de 26,3 pour 1000 logements (*médiane 2012 des OPH 20,3 pour 1000 logements*). L'office possède 21 véhicules au 31 décembre 2013 dont un de fonction ; la tenue des carnets de bord devra être améliorée pour permettre un suivi précis de l'utilisation des véhicules de service. Les frais de réception sont passés de 20 414 € en 2012 à 45 947 € en 2013 soit 125 % d'augmentation. L'office doit s'attacher à une meilleure maîtrise des ces dépenses en raison notamment de ses difficultés financières. A titre d'illustration, l'inauguration en novembre 2013 de la résidence sociale Messidor/Mosaïca à la Seyne-sur-Mer a coûté près de 9 000 € (*150 personnes invitées, location de chapiteau, musiciens, repas et cocktail - cf. annexe 1.26*). Dans sa réponse l'organisme indique avoir pris en 2015 une série de mesures visant à réduire les coûts de fonctionnement (véhicules, frais de déplacement et de réception, ...).

Les charges de maintenance du patrimoine (gros entretien, entretien courant et régie de travaux) se sont élevées à 3,3 M€ en 2013 soit 595 €/logement en 2012 et 691 €/logement en 2013 pour une médiane de 570 €/logement.

La taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté de 7,4 % en 5 ans en masse et de 3,8 % en €/logement pour atteindre 582 €/logement en 2012 et 603 €/logement en 2013, valeurs bien au-dessus de la médiane des OPH à 480 €/logement. La sortie d'exonération des immeubles anciens du parc explique en partie ce niveau élevé de TFPB malgré les abattements liés aux logements situés en Zus et aux travaux d'économies d'énergie.

- Étude plus particulière des fonds disponibles (*bilans fonctionnels*)

La caractérisation de la structure financière de l'office doit être considérée avec précaution en raison des anomalies comptables décrites ci-dessus.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres (+)	27 068	28 982	48 941	57 095	62 954
Provisions pour risques et charges (+)	1 606	1 671	1 183	1 532	1 658
<i>Dont PGE</i>	<i>1 496</i>	<i>1 561</i>	<i>1 183</i>	<i>1 032</i>	<i>1 032</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) (+)	73 463	76 046	78 971	82 965	87 007
Dettes financières (+)	49 026	66 356	77 746	90 665	90 155
Actif immobilisé brut (-)	146 646	173 696	205 217	226 879	239 555
Fonds de Roulement Net Global	4 518	-642	1 624	5 378	2 219
FRNG à terminaison des opérations²⁰					20 409
Stocks (toutes natures)					
Autres actifs d'exploitation(+)	6 133	6 624	6 708	4 072	6 172
Provisions d'actif circulant(-)	2 032	2 331	2 317	2 478	3 046
Dettes d'exploitation (-)	1 244	1 938	2 248	2 404	2 598
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 858	2 355	2 143	-809	528
Créances diverses (+)	48	68	351	201	113
Dettes diverses (-)	1 096	4 895	4 501	1 447	1 903
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 049	-4 827	-4 151	-1 247	-1 790
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 810	-2 472	-2 008	-2 056	-1 262
Trésorerie nette	2 708	1 830	3 632	7 434	3 480

Le fonds de roulement net global qui permet d'évaluer la capacité de l'organisme à financer durablement son activité correspond à 1,4 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement à fin 2012 et à 0,7 mois de dépenses à fin 2013 (*médiane 2012 des OPH à 3,8 mois de dépenses*). A terminaison des opérations en cours et terminées non soldées, il progresse à 6,7 mois de dépenses. Toutefois, retraité des ressources à court et moyen terme (lignes de trésorerie consolidées de 18 253 k€ à fin 2013) et de celles portant sur les opérations préliminaires (834 k€), le FRNG à terminaison ressort en réalité à 1 342 k€ soit 0,4 mois de dépenses.

Le potentiel financier calculé selon le DIS de la fédération des OPH et qui mesure les fonds propres potentiellement affectables au financement des constructions ressort quant à lui à -1,5 M€ au 31 décembre 2013 et à -3,4 M€ à terminaison des opérations.

La trésorerie nette de bas de bilan est très faible sur la période analysée : elle varie de 0,82 mois de dépenses en 2009 à 1,13 mois de dépenses en 2013 pour une médiane des OPH de 3,1 mois. L'office a été contraint de consolider en 2012 sur une durée de 8 ans deux lignes de trésorerie (20 M€) qui génèrent une annuité de l'ordre de 3M€ non couverte par des nouveaux loyers.

²⁰ 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.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE CGLLS

5.3.1 Plan de rétablissement de l'équilibre

L'office a signé un protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre (*PRE*) avec la CGLLS pour la période 2010-2014. Les aides de la CGLLS représentent 9,5 M€ sous forme de subvention dont 1,7 M€ restant à verser au titre du précédent plan.

L'organisme s'est engagé sur les points suivants :

- loyers : évolution basée sur l'IRL avec un minimum de 2 % par an de 2012 à 2014 ;
- vacance financière : de 10,67 % des loyers en 2010 à 3,41 % en 2014 ;
- frais de personnel et de gestion : de 5 023 k€ en 2010 à 5 597 k€ en 2014 ;
- impayés : de 3,10 % des loyers en 2010 à 2,70 % en 2014 ;
- maintenance : de 3 002 k€ en 2010 à 3 107 k€ en 2014 ;
- mesures patrimoniales : 429 logements démolis, 529 logements produits, 2 902 logements réhabilités et 22 M€ de résidentialisation et renouvellements de composants.

Le dernier rapport d'étape réalisé par l'office qui porte sur l'année 2013 fait ressortir les informations suivantes :

En cumulé de 2010 à 2013 :

- les démolitions : 160 logements pour 429 prévus ;
- les réhabilitations : 2 314 logements pour 2 902 prévus ;
- les constructions : 296 logements pour 529 prévus ;
- les résidentialisations : 9,1 M€ pour 19,9 M€ prévus ;
- les renouvellements de composants : 1,1 M€ pour 2,1 M€ prévus.

Sur 2013 :

- les loyers restent inférieurs au niveau prévu au PRE (17,6 M€ pour 18,7 M€) ;
- la vacance financière est supérieure à celle prévue (2,1 M€ pour 0,8 M€) ;
- les frais de gestion sont supérieurs à ceux prévus (5,9 M€ pour 5,6 M€) ;
- les impayés sont supérieurs à ceux prévus (0,8 M€ pour 0,5 M€) ;
- la maintenance est supérieure à celle prévue (3,7 M€ pour 3 M€).

Il ressort ainsi que l'office à une année de la fin du PRE reste globalement bien en-deçà de ses engagements.

5.3.2 Etude prévisionnelle

(cf. annexe 1.27)

L'organisme réalise chaque année un prévisionnel sur la base du logiciel Visial de l'Union HLM. Celui analysé par l'équipe de contrôle porte sur la période 2014-2023. Les hypothèses d'évolution économique retenues optimisent la rentabilité d'exploitation dans la mesure où les taux d'évolution des recettes (*IRL à 1,8%*) et des dépenses de fonctionnement (*inflation à 1,8%*) sont identiques, contrairement à la recommandation du ministère du logement qui préconise un écart de 0,5 % entre l'évolution des loyers et celle des frais de gestion (en défaveur des premiers).

Il est à noter en outre que la direction financière de l'office a fait évoluer les chiffres de l'année de référence (2013) en tenant compte des modifications des plans de financement des opérations en cours, ce qui implique un potentiel financier à terminaison à fin 2013 de 229 k€ au lieu d'un potentiel financier calculé dans le DIS de la fédération des OPH de - 3365 k€. Il est recommandé de figer les données de l'année de référence pour éviter tous risques d'erreur de saisies susceptibles d'impacter le résultat de l'étude prévisionnelle.

L'autofinancement courant reste faible jusqu'en 2016 et rejoint par la suite le niveau médian des OPH. Le potentiel financier apparaît insuffisant jusqu'en 2017.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Malgré plusieurs plans de redressement successifs jusqu'à fin 2014, l'OPH Terres du Sud Habitat présente une situation financière très préoccupante. Sa rentabilité d'exploitation, hors aides exceptionnelles, est faible et ne permet pas la reconstitution des fonds propres nécessaires au développement et à l'amélioration de son patrimoine. Un niveau bas de loyers et un coût de fonctionnement élevé expliquent notamment cette situation. Une attention soutenue devra en outre être portée sur la tenue de la comptabilité et sur le niveau des impayés en lien avec le comptable public. Un fonds de roulement net global et une trésorerie faibles caractérisent également une structure financière fragile.

6. CONCLUSION

L'OPH Terres du Sud Habitat, principal bailleur social de la commune de la Seyne-sur-Mer, a un rôle social avéré. Si le conseil d'administration et le président s'impliquent fortement dans la gouvernance et le fonctionnement de l'office, son organisation doit en revanche être complètement revue.

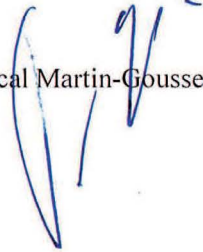
L'office doit rectifier les irrégularités relevées dans la situation de l'ancien DG et s'attacher à appliquer strictement les règles de la commande publique. Par ailleurs, des efforts conséquents doivent être portés en matière de gestion locative, notamment sur l'amélioration des procédures d'attribution des logements et du traitement des impayés.

Les mesures imposées et les aides financières liées au plan de retour à l'équilibre (*protocole CGLLS*) et au projet de rénovation urbaine ont permis d'améliorer de nombreux ensembles immobiliers du quartier Berthe. Il reste cependant encore des besoins importants d'intervention sur le patrimoine. La situation financière très préoccupante de l'office limite toutefois fortement ses marges de manœuvre. La collectivité de rattachement doit rechercher, en lien avec le comptable public, des solutions permettant de donner à l'office l'assise financière nécessaire à la continuité de ses interventions.

Enfin, il est à noter que plusieurs des points à corriger avaient déjà été relevés à plusieurs reprises lors des précédents contrôles.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-100 OPH TERRES DU SUD HABITAT – 83

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Diligences effectuées lors du contrôle
- 1.2 Informations générales
- 1.3 Gestion locative et patrimoine
- 1.4
- 1.5
- 1.6
- 1.7
- 1.8 Organigramme général de l'organisme
- 1.9
- 1.10
- 1.11
- 1.12
- 1.13
- 1.14
- 1.15 Tableau des sanctions maximales consécutives aux attributions irrégulières de logements
- 1.16 Evolution des impayés 2009-2013
- 1.17 Extrait de l'enquête de satisfaction 2014
- 1.18 Obligations de surveillance et de gardiennage
- 1.19 Programme de la visite de patrimoine et plan du PRU de Berthe
- 1.20 Etat des réalisations ANRU (*octobre 2014*)
- 1.21 Liste des opérations en cours ou livrés en 2014
- 1.22

- 1.23 Maintenance des installations individuelles au gaz (*synthèse de l'activité 2014 - extrait*)
- 1.24 Etat du patrimoine (*résidences et foyers*)
- 1.25 Analyse financière
- 1.26 Frais de gestion
- 1.27 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.28 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-100 OPH TERRES DU SUD HABITAT – 83

1. ANNEXES AU RAPPORT

DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE OPH TERRES DU SUD HABITAT – 83

Ouvert le 18 septembre 2014 en présence de M. Yves Gavory, président du conseil d'administration, de M. Joël Canapa, directeur général, Mme Breuil et M Majastre de la DDFIP, MM. Alain Bedikian et Laurent Puthomme, inspecteurs-auditeurs Miilos et de M. Jean-François Tourel, délégué interrégional Miilos.

Ayant donné lieu le 28 janvier 2015 à compte-rendu oral des principales remarques de la Mission d'inspection et discussion avec M. Gavory, président du conseil d'administration, M. Guengant, nouveau directeur général, M. Martias de la DDFIP, MM. Bédikian, Champeix et Puthomme, inspecteurs-auditeurs de l'Ancols et M. Tourel, délégué territorial de l'Ancols.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

- Analyse des éléments du contexte socio-économique
- Relations avec les collectivités locales (*municipalité notamment*)

2. FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ORGANISME

- Analyse de la composition et de l'activité du conseil d'administration (*lecture des procès-verbaux sur la période contrôlée*)
- Analyse des commissions et des règlements intérieurs de la société
- Analyse de l'organisation des services et de l'évolution de l'organigramme
- Analyse des procédures internes et modes opératoires mis en place
- Analyse de l'organisation de la gestion du personnel, de l'évolution des effectifs
- Analyse des contrats des directeurs généraux et des modalités de rémunération
- Examen des règles de passation et d'attribution des marchés
- Contrôle de dossiers d'appel d'offres (*assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maintenance et travaux*)

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

- Analyse des populations logées (*exploitation des enquêtes d'occupation sociale*)
- Analyse de la procédure de gestion de la demande locative du dépôt de la demande à la signature du contrat de location, de la mise en oeuvre de la réglementation (*attribution, numéro unique et fonctionnement de la commission d'attribution*)
- Analyse des procès verbaux des commissions d'attribution des logements
- Contrôle du respect des loyers plafonds autorisés et vérification des hausses annuelles de loyers

- Contrôle de quittances de loyer
- Contrôle de 65 dossiers d'attribution de logements conventionnés
- Analyse de l'organisation de la gestion de proximité, du traitement des réclamations, de la surveillance et du gardiennage
- Analyse de l'organisation et du fonctionnement de la concertation locative
- Analyse des modalités de gestion des charges récupérables et contrôle de l'exercice 2012.
- Examen sur la période 2009-2013 de l'évolution du niveau des impayés. Analyse de l'organisation du recouvrement et du traitement social des impayés. Contrôle par sondage de dossiers de locataires en impayés

4. GESTION PATRIMONIALE ET MAITRISE D'OUVRAGE

- Analyse de la stratégie patrimoniale (*projet ANRU, offre nouvelle, réhabilitation, démolition, maintenance et vente*)
- Analyse de l'organisation et du fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage
- Analyse du plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale
- Organisation de la maintenance, analyse des contrats d'entretien/maintenance et de leur suivi
- Contrôle de dossiers d'acquisition en VEFA
- Vérification des mesures prises en matière de sécurité (*visites de maintenance ascenseurs, chaudières*) et de diagnostics obligatoires (*plomb, amiante et diagnostics de performance énergétique*)
- Politique de vente de logements
- Visite du patrimoine (*espaces extérieurs, façades, entrées et cages d'escaliers d'une partie des programmes de la société*)

5. CONTROLES COMPTABLES ET ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

- Contrôle des comptes 2009 à 2013, des annexes réglementaires et de leur cohérence
- Vérification par sondage des factures des comptes c/623 et c/625 2012 et 2013,
- Analyse sur la période 2009-2013 de la situation financière de l'organisme et de sa rentabilité
- Examen de l'étude prévisionnelle 2014-2023 et du plan de redressement CGLLS 2010-2014.

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : TERRES DU SUD HABITAT

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	17, rue Camille Pelletan	Téléphone : 04.94.11.07.00
Code postal, Ville :	83504 La Seyne sur Mer cedex	Télécopie : 04.94.11.07.43

PRÉSIDENT : M. Yves GAVORY

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Joël CANAPA (*jusqu'au 19 septembre 2014*)

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Commune de la Seyne sur mer

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 21 octobre 2014

*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	GAVORY Yves	Mairie de la Seyne/Mer	assureur
Vice-président	SMAILI Djamel	Mairie de la Seyne/Mer	sans profession
	ANDRAU Olivier	Mairie de la Seyne/Mer	enseignant
	ALLEMAND Thierry	Caisse des Dépôts et Consignations	chargé de développement Territorial à la CDC
	ARNAIL Joëlle	Mairie de la Seyne/Mer	secrétaire médicale
	BENARD Michel	Union Départementale des Associations Familiales	retraité
	BERNARDINI Nicole	Mairie d'Ollioules	retraîtée éducation nationale
	BOUCHEZ Marie	Conseil Regional Paca	fonctionnaire
	BOUTEKKA Makki	Mairie de la Seyne/Mer	acheteur responsable de marchés
	CIVETTINI Anthony	Mairie de la Seyne/Mer	ouvrier d'Etat
	CODACCIONI Toussaint,	Mairie de la Seyne/Mer	retraité
	CONSTANTINI Marie- Claude	Confédération Générale du Travail	retraîtée
	EVEILLEAU Annie	CIL MEDITERRANEE	retraîtée
	HOUBART Michèle	Mairie de la Seyne/Mer	retraîtée
	JAMBOU Michel	Mairie de la Seyne/Mer	retraité
	MAGAGNOSC Marcel- Paul	Mairie de la Seyne/Mer	employé communal
	MOHA Stéphane	Force Ouvrière	secrétaire de syndicat
	KOFFMANN Thierry	Mairie de la Seyne/Mer	directeur association Tremplin
	NACCACHE Hervé	Mairie de la Seyne/Mer	directeur établissement social - APEA
	PEIRANO Mireille	Conseil régional Paca	
	PREVOST Robert	Mairie de la Seyne/Mer	retraité
	ROMERO Thierry	Caisse d'Allocations Familiales du Var	salarié du commerce

Représentants des locataires	ARNAUD Régine	Confédération Nationale du Logement	retraîtée
	BAGARRY Robert	Confédération Nationale du Logement	retraité
	DURANTE Elio	Association Seynoise Locataires	retraité
	GULIZZI Antoine	CLCV	sans profession
	MENDY Brigitte	AFOC	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	33	Total administratif et technique : 120
	Maîtrise :	6	
	Employés :	64	
	Gestionnaires :	17	
	Gardiens :	0	Effectif total : 127
	Employés d'immeuble :	7	
	Ouvriers régie :	0	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	27.3	46.3	5.9	58.6	43	19	16
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.9	46.3	6.3	54.4	15.3	22.1	12.1

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
29.53	22.81	19.91

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	4.26	3.46	4.34
taux de vacance global	4.4	3.5	8.68	8.23	10.11
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.62	1.01	1.47

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2	2	2.16
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	2.89	2.77	2.62

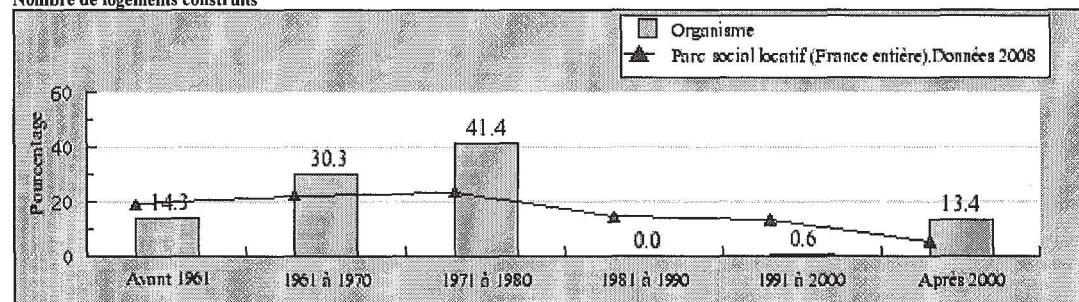
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	18.2	17.2	17.6
Evolution des impayés (%)	0.85	3.3	2.6	1.2

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
4836	186	99.79	99.63	zone II	56.56	83.85	38 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
24/03/2010	9 ans	519	18	2317	0	0	210	nc
Maintenance du parc			médiane nationale		2013		2012	
Coût de maintenance au logement (€/logement)			530		691		595	

Organisme HLM : OPH TERRES DU SUD HABITAT

65

9

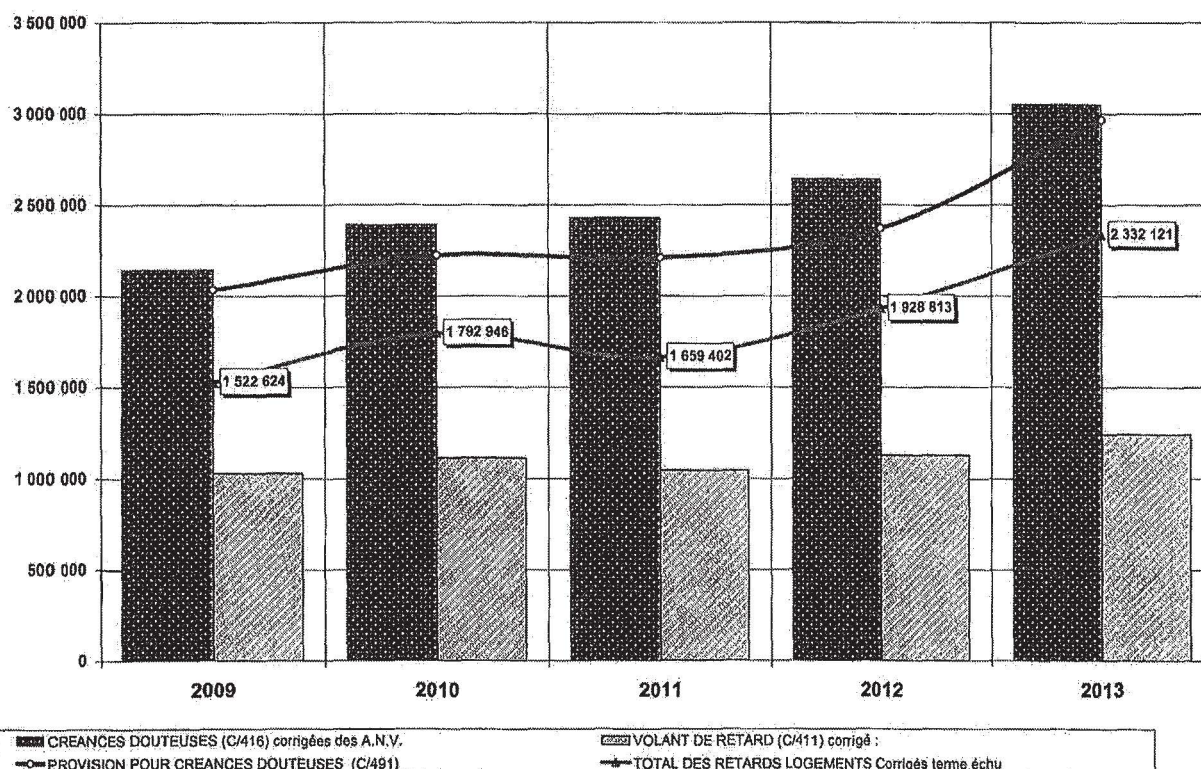
57 020 €

[illegible]

Annexe n°

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

OPH Terres du Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	19 076 497	20 491 828	20 254 241	22 332 478	23 890 487
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	2 031 659	2 222 095	2 208 773	2 421 926	3 018 412
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	209 326	314 749	317 691	283 326	77 477
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	100 478	149 169	101 641	66 484	48 400
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	2 140 506	2 387 675	2 424 823	2 638 768	3 047 489
En Jours de quittancement	41,0 jours	42,5 jours	43,7 jours	43,1 jours	46,6 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	11,22%	11,65%	11,97%	11,82%	12,76%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	539 399	505 184	304 369	496 479	673 963
REPRISE SUR LA PCD	209 326	314 749	317 691	336 094	77 477
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	2 031 659	2 222 094	2 208 772	2 369 157	2 966 643
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	1 027 741	1 113 916	1 043 572	1 127 637	1 242 000
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 027 741	1 113 916	1 043 572	1 127 637	1 242 000
En jours de quittancement	19,7 jours	19,8 jours	18,8 jours	18,4 jours	18,0 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	5,39%	5,44%	5,15%	5,05%	5,20%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	3 168 247	3 501 591	3 468 395	3 766 405	4 289 489
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	1 645 623	1 708 645	1 808 993	1 837 592	1 957 368
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	1 522 624	1 792 946	1 659 402	1 928 813	2 332 121
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	31,9 jours	34,8 jours	32,8 jours	34,4 jours	38,8 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	8,74%	9,55%	9,00%	9,41%	10,63%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		379 169	32 036	485 461	620 150

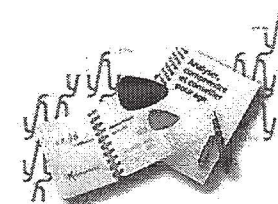




4, Rue Georges Gaigneux - 56100 Lorient
Tél. : 02 97 84 70 00 - Fax : 02 97 84 19 09
Email : contact@tryom.com
S.A.S. au capital de 100.000 €
RCS Lorient 443 403 787 00023
www.tryom.com

Enquête de Satisfaction 2014

Terres du Sud
HABITAT
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



Valérie GUILBERT
Juin 2014

p.1



	2011 % TS+S	2014 % TS+S	Evolution	
CONDITIONS D'ENTREE DANS LES LIEUX				
Les informations sur le contrat de location		75,6%	12,6%	↗↗
Les informations sur le fonctionnement des équipements du logement et de l'immeuble	63,0%	67,7%	4,7%	↗
Le déroulement de l'état des lieux d'entrée		67,4%	4,4%	↗
L'état général du logement (état des équipements, propreté,...)	58,8%	57,1%	-1,7%	↔
L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DANS LE QUARTIER				
Le cadre de vie dans le quartier	52,2%	58,6%	6,6%	↗↗
Le sentiment de sécurité dans la résidence	54,7%	52,4%	-2,3%	↔
Le stationnement dans la résidence	/	38,4%		
La signalétique permettant aux visiteurs de se repérer	/	55,1%		
LA PROPRETE				
La propreté du hall d'entrée, de la cage d'escaliers	40,6%	41,3%	0,7%	↔
La propreté de l'ascenseur	33,4%	36,6%	3,2%	↗
La propreté des locaux communs (à vélos, techniques, local poubelles...)	32,1%	30,3%	-1,8%	↔
Le comportement des locataires en matière de propreté	31,2%	38,3%	7,1%	↗↗
L'affichage du planning de l'entreprise de nettoyage	/	31,0%		
La propreté des espaces verts ou des abords	43,0%	48,3%	5,3%	↗
Le nettoyage des logettes et conteneurs à ordures ménagères	26,1%	37,6%	10,9%	↗↗
La gestion de ramassage des encombrants	/	55,8%		
L'affichage du planning de l'entreprise de nettoyage	/	38,8%		
LE FONCTIONNEMENT ET L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES				
Le fonctionnement du chauffage	68,5%	75,3%	6,8%	↗↗
Le fonctionnement du chauffe-eau	68,9%	75,6%	6,7%	↗↗
Le fonctionnement général de la plomberie	63,1%	72,4%	9,3%	↗↗
Le dispositif de ventilation de votre logement	69,2%	72,6%	3,4%	↗
L'état des sanitaires (douche, wc, lavabo, baignoire...)	60,4%	70,1%	9,7%	↗↗
L'installation électrique (nombre de prises, emplacements)	78,6%	69,2%	-9,4%	↘↘
La réception TV	69,1%	68,9%	-0,2%	↔
L'état des menuiseries (fenêtres, portes...)	/	77,2%		
Globalement le fonctionnement général des équipements du logement	63,2%	74,4%	11,2%	↗↗
Le fonctionnement des portes de halls d'entrée	45,2%	39,6%	-6,2%	↘↘
Le fonctionnement général de l'ascenseur et du monte-charge	57,9%	52,9%	-5,0%	↘
Le fonctionnement des boîtes aux lettres	78,8%	80,7%	1,9%	↔
L'éclairage des parties communes	63,2%	66,9%	3,7%	↗
Le fonctionnement de l'interphone	68,3%	53,5%	-14,8%	↘↘
L'éclairage des espaces extérieurs	63,1%	66,2%	3,1%	↗
Le portail d'accès à la résidence	35,9%	32,2%	-3,7%	↘
Les aires de jeux, terrains omnisports, sols ludiques	27,4%	34,0%	6,6%	↗↗
La qualité des espaces verts	/	31,1%		
Pour conclure, le fonctionnement et l'état général de ces différents équipements	44,3%	47,2%	-2,1%	↔

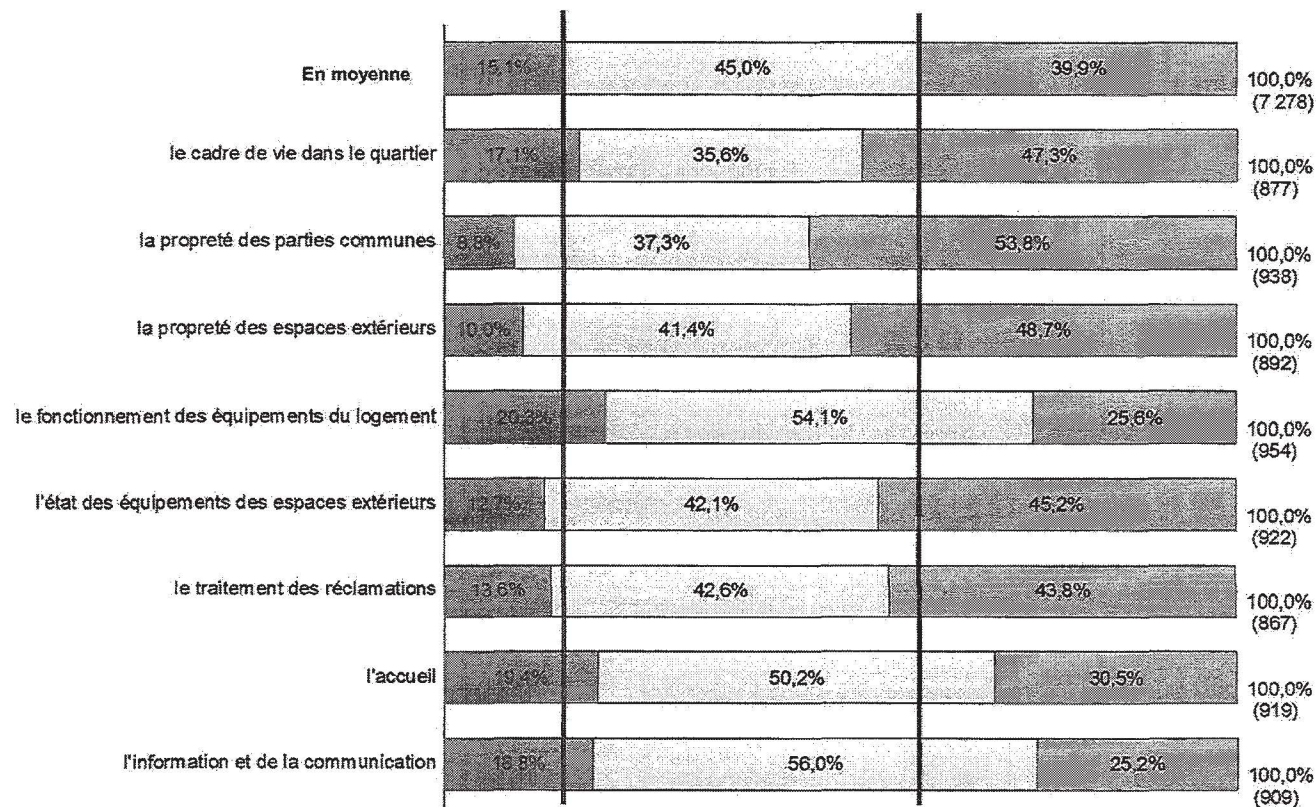


	2011 % TS+S	2014 % TS+S	Evolution	
LE TRAITEMENT DES RECLAMATIONS				
La qualité de l'écoute et de compréhension accordée à la réclamation	/	28,6%		
La rapidité du traitement de la demande	40,0%	20,2%	-9,8%	↓↓
La qualité de l'intervention	52,9%	44,3%	-8,6%	↓↓
Le respect des rendez-vous	/	51,8%		
La réactivité et la qualité d'intervention du service d'astreinte	55,0%	44,0%	-11,0%	↓↓
Traitement des demandes de logement	28,3%	34,7%	6,4%	↗
Traitement des demandes administratives (loyers, charges, SLS...)	63,0%	54,5%	-8,5%	↓↓
Traitement des réclamations pour troubles de voisinage	36,0%	41,1%	5,1%	↗
La qualité de l'accueil (téléphone, rendez-vous, courrier)	64,1%	62,2%	-1,9%	↔
La facilité à joindre l'organisme par téléphone		50,1%	1,5%	↔
Le délai d'attente et de réponse	48,6%	45,4%	-3,2%	↓
Les horaires d'ouverture (téléphonique, bureaux)	/	73,5%		
La qualité de compréhension et d'orientation vers le bon interlocuteur	/	56,5%		
La disponibilité et l'amabilité de l'interlocuteur	72,2%	67,1%	-5,1%	↓
L'information lors de la réalisation de travaux dans l'immeuble ou logement	53,9%	58,5%	4,6%	↗
L'information sur l'arrêt des équipements	54,7%	44,1%	-10,6%	↓↓
L'information sur les détails de l'avis de loyer	71,5%	72,6%	1,1%	↔
L'information sur les décomptes des charges locatives	56,6%	58,8%	2,2%	↔
Les supports d'information utilisés (affiches, notes, internet, SMS)	65,9%	62,5%	-3,4%	↓
Globalement, l'information et la communication avec le bailleur	63,4%	60,7%	-2,7%	↔
SATISFACTION GENERALE				
Le rapport qualité-prix du logement	75,6%	70,4%	-5,2%	↓
Le montant du loyer	68,5%	69,5%	1,0%	↔
Le montant des charges	38,0%	39,1%	1,4%	↔
Satisfaction globale	61,0%	64,5%	3,3%	↗
L'évolution de l'Office	/	70,7%		
L'image du quartier	/	54,6%		

moins 65%	↔	- 2 à +2 pts
65% à 75%	↓	- 3 à -5 pts
plus 75%	↓↓	< à 5 pts
	↗	+3 à +5 pts
	↗↗	> à 5 pts

Comparatif des sentiments d'évolution

■ S'améliore ■ Se maintient ■ Se dégrade



Obligations de surveillance et de gardiennage

La Seyne-sur-Mer : communes de + de 25 000 hab.

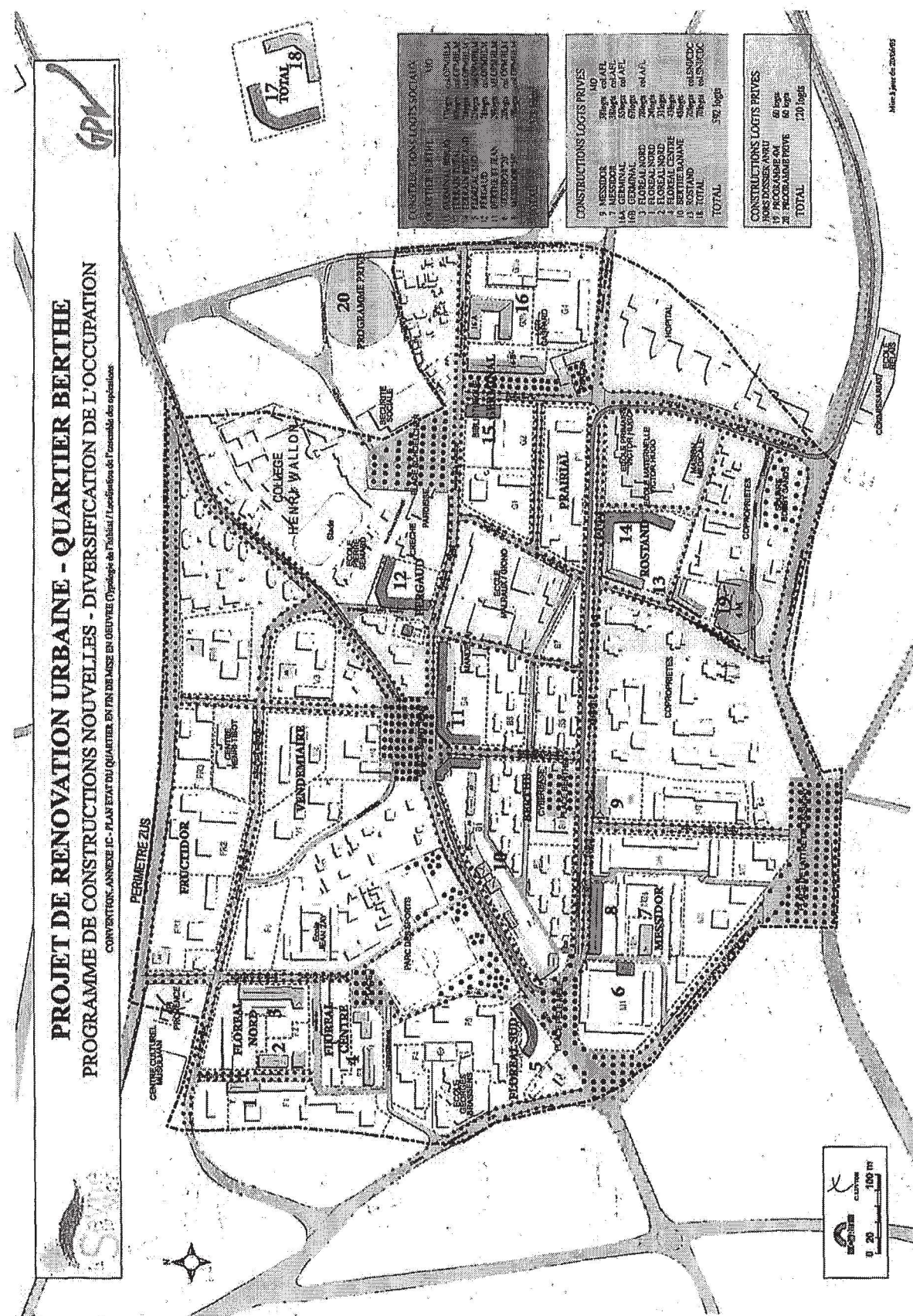
Code	Programme	ZUS	Nbre de logts	Gestionnaire immeubles	Employés d'immeuble	Total personnel proximité**	Nbre gardiens (réglementation)	
01	BERTHE	OUI	224	0,96		0,96	1,00	*
03	LES FAUVETTES	OUI	32	0,10		0,10		
04	FLEURS DE MAI	OUI	45	0,24		2,25	5,00	*
	LES COQUELICOTS	OUI	40	0,21				
	LES LAVANDES	OUI	88	0,40				
	LES LILAS	OUI	100	0,40				
	LES MIMOSAS	OUI	64	0,34				
	LES PIVOINES	OUI	67	0,25				
	LES ROSES	OUI	100	0,40				
05	FRUCTIDOR	OUI	352	1,00		1,00	3,00	*
06	Le Gai Versant	OUI	80	0,31		0,31		
07	GERMINAL	OUI	154	0,59		1,45	2,00	*
	TOUR DU GERE	OUI	60	0,27	0,59			
08	HORIZON	OUI	48	0,14		0,14		
09	LA LUNE	NON	20	0,06		0,06		
10	LE MARQUET	NON	28	0,09		0,09		
11	LA MAURELLE	NON	222	0,72		0,72	2,00	*
12	MAX BAREL	NON	108	0,31		0,31	1,00	*
13	MESSIDOR	OUI	704	2,00	2,00	4,00	6,00	*
14	MONT DES OISEAUX	OUI	238	0,69		0,69	2,00	*
15	MONTPLAISANT	NON	60	0,19		0,19		
17	PLEIN SUD	OUI	54	0,16		0,16		
18	LES PRAIRIES	OUI	164	0,73		0,73	1,00	*
19	LA PRESENTATION	OUI	189	0,61		0,61	1,00	*
20	LA ROUVE	OUI	175	0,52		0,52	1,00	*
21	LE SAINT ANTONE	NON	48	0,14		0,14		
22	LE VALLON	NON	28	0,09		0,09		
23	VENDEMIARE	OUI	377	1,00		1,00	3,00	*
25	BOIS SACRE	OUI	30	0,09		0,09		
26	Victor Hugo	NON	2	0,01		0,01		
28	Maréchal Juin	NON	32	0,10		0,10		
29	BALCONS DE PEPIOLE	OUI	29	0,11		0,11		
30	VILLAS PERGAUD	OUI	82	1,52	1,00	2,52		
31	HAMEAU DES ROMANES	OUI	141	1,00	1,00	2,00	1,00	
32	JARDIN DE MATHILDE	NON	74	0,22		0,22		
33	LE PATIO DES POETES	NON	10	0,03		0,03		
34	CAP HORIZON	NON	11	0,03		0,03		
35	RES. JULES RENARD	OUI	107	0,41	0,41	0,82	1,00	*
36	Le Saint Jean	OUI	36	0,28	1,00	2,28		
38	Quai d'Ondine	OUI	38	0,12		0,12		
39	Le Saint Paul	NON	10	0,03		0,03		
40	Le Kissling	NON	71	0,21		0,21		
41	Porte Gambetta	NON	9	0,03		0,03		
Total			4 551	17,13	6,00	24,13	30,00	*

* Nbre de gardiens insuffisants

** Cf. circulaire no 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1er février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation

**PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE
OPH TERRES DU SUD HABITAT**

[illegible]



Etat des réalisations de la convention ANRU octobre 2014**Constructions neuves**

OPERATION	Nbre logts
23 PLUS CD Germinal Bibl.	24
9 PLUS - Germinal Bibl	9
4 PLAI - Germinal Bibl	4
44 PLUS CD - Terrain "Total"	44
23 PLUS - Terrain "Total"	23
7 PLAI-Terrain "Total"	7
44 PLUS CD - Terrain "Rostand"	44
23 PLUS - Terrain "Rostand"	23
7 PLAI - Terrain "Rostand"	7
20 PLUS CD - Floréal Sud	20
8 PLUS - Floréal Sud	8
1 PLAI - Floréal Sud	1
50 PLUS CD - Pergaud	50
24 PLUS - Pergaud	24
8 PLAI - Pergaud	8
23 PLUS CD - Terrain Cas. Pomp./ Maréchal Juin	23
7 PLUS - Terrain Cas. Pomp./ Maréchal Juin	7
2 PLAI - Terrain Cas. Pomp./ Maréchal Juin	2
OPR Foyer API	43
VEFA BERTHE ST JEAN (32 PLUS CD & 4 PLAI)	36
VEFA PATIO DES POETES (6 PLUS CD - 3 PLUS - 1 PLAI)	10
VEFA CAP HORIZON (7 PLUS CD - 3 PLUS - 1 PLAI)	11
VEFA KIESLING CARRERE (40 PLUS CD - 1 PLAI)	41
VEFA "QUAI D'ONDINE" (37 PLUS CD - 1 PLAI)	38
Porte Gambetta (8 PLUS CD & 1 PLAI)	9
VEFA KIESLING CARRERE 2 (27 PLUS CD & 0 PLUS & 3 PLAI)	30

Total 546

Objectif final 792

Démolition

Fructidor A1	83
Fructidor A7	67
Berthe D	162
Floréal E4	50
Berthe A (Banane)	152
Berthe E26,E27	8

Total 522

Objectif final 890

Réhabilitations

OPR Messidor	636
OPR Floréal	502
Germinal	279
OPR Fructidor	349
OPR Vendémiaire	310

Total 2 076

Objectif final 2 344

ORGANISME : TERRES DU SUD HABITAT
Date : 22/08/2014

Opérations en cours ou livrées en 2014

Nom du programme	Adresse	Commune	Département	Nbe de logts			Financement	Date d'obtention du PC	Neuf, AA, VEFA ou accession sociale	Date de mise en service prévisionnelle
				coll	Ind	total				
Del Monte	avenue Del Monte	Bormes les Mimosas	83	24		24	8 PLS et 16 PLUS	31/01/12	VEFA Usufuit locatif	août-14
Villa Blue bay	Impasse ZUNINO	La Seyne sur Mer	83	20		20	4 PLAI et 16 PLUS CD	27/06/12	VEFA	novembre-14
Angle Blanc	Place Schoelcher	La Seyne sur Mer	83	10		10	2 PLAI et 8 PLUS CD	02/03/12	VEFA	décembre-14
La RIPELLE	Camp de La Ripelle	Toulon	83		37	37	37 PLAI	28/02/13	Neuf	août-19
Jardin des Oliviers	Bd Estienne d'Orves	Le Revest les eaux	83	31		31	23 PLUS et 8 PLAI	10/03/14	VEFA	septembre-16
Cap d'or		La Seyne sur Mer	83	22		22		29/01/08	VEFA	octobre-16
Altavilla	Bd Mendés France	La Seyne sur Mer	83	37		37	32 Plus CD et 5 PLAI	-	Neuf	mars-17
Dépôt TPM	Av. Maréchal Juin	La Seyne sur Mer	83	77		77	68 Plus CD et 9 PLAI	-	Neuf	juin-17
				TOTAL		258				



*Gestion Urbaine de Proximité
Vie du Patrimoine*

La Seyne Sur Mer, le.....

Monsieur Dorian PETIT
« LES FAUVETTES » bât. B N° 2
Avenue Antoine Saint Exupéry

83500 LA SEYNE SUR MER

N/REF : DG/GUP/VP – JOC/PG/SL N°

V/REF : 03 L 02 01 002

Objet : Absence pour la visite annuelle obligatoire d'appareil.

Monsieur,

La Société **Proxiserve** s'est présentée à votre domicile afin de procéder à la visite annuelle obligatoire concernant l'appareil de production d'eau chaude sanitaire de votre logement.

En raison de votre absence le(s)..... et :

Je vous demande d'appeler la Société **Proxiserve** afin de fixer un rendez-vous à votre convenance au : **08 11 01 06 83** (coût d'un appel local).

J'attire votre attention sur le fait que votre responsabilité est engagée.

Toujours soucieux d'améliorer votre sécurité et votre cadre de vie, je compte sur votre compréhension.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

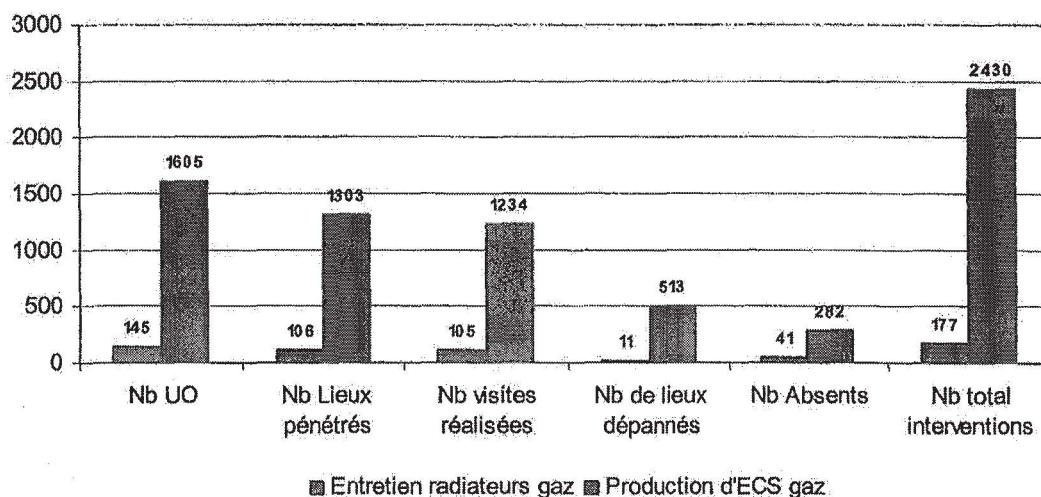
Le Directeur Général,

Joël CANAPA

3- Synthèse de l'activité

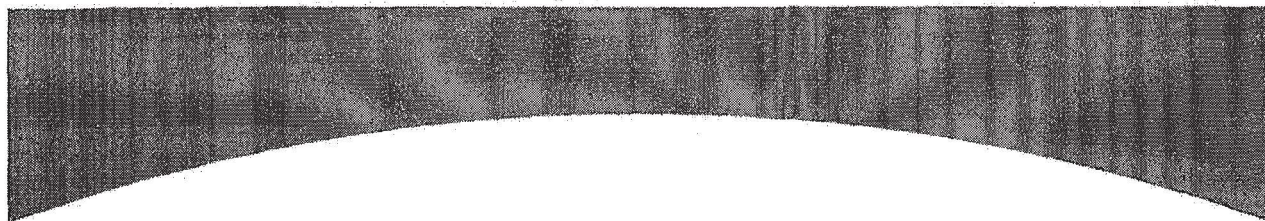
3.1 TABLEAU DE SYNTHESE GENERALE

Prestation	LIEUX PENETRES					VISITES				DEPANNAGES		
	Nb UO	Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
Entretien radiateurs gaz	145	145	106	73,1%	27,9%	105	72,4%	72,4%	28,6%	11	7,6%	0,0%
Production d'ECS gaz	1605	1605	1303	81,2%	17,7%	1234	76,9%	76,9%	22,0%	513	32,0%	0,8%



3.2 TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ACTIVITE PAR GROUPE

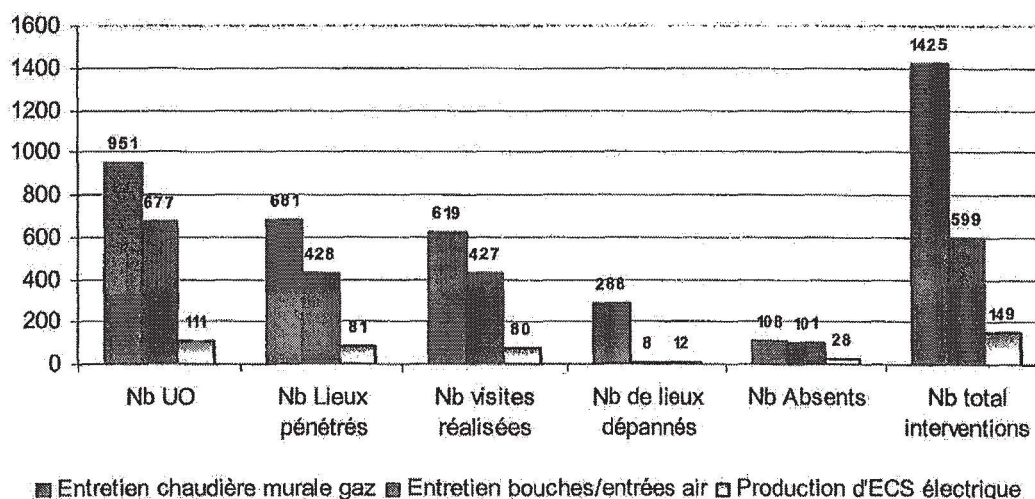
Groupe et prestation	Nb UO	LIEUX PENETRES				VISITES				DEPANNAGES		
		Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
4177144-MONTPLAISANT												
Production d'ECS gaz	60	60	33	55,0%	7,3%	28	46,7%	46,7%	10,8%	17	28,3%	5,9%
4177145-VALLON												
Production d'ECS gaz	28	28	21	75,0%	25,0%	19	67,9%	67,9%	32,1%	7	25,0%	0,0%
4177146-FAUVETTES												
Production d'ECS gaz	32	32	28	87,5%	12,5%	23	71,9%	71,9%	28,1%	14	43,8%	0,0%
4177147-SAINT ANTOINE												
Entretien radiateurs gaz	45	45	35	77,8%	27,1%	34	75,6%	75,6%	29,2%	3	6,7%	0,0%
Production d'ECS gaz	45	45	39	86,7%	18,8%	34	75,6%	75,6%	29,2%	16	35,6%	0,0%
4177148-MARQUET												
Production d'ECS gaz	28	28	23	82,1%	17,9%	21	75,0%	75,0%	25,0%	5	17,9%	0,0%
4177149-ROUVE												
Entretien radiateurs gaz	100	100	71	71,0%	28,3%	71	71,0%	71,0%	28,3%	8	8,0%	0,0%
Production d'ECS gaz	100	100	74	74,0%	24,0%	72	72,0%	72,0%	28,0%	33	33,0%	0,0%
4177150-PLEIN SUD												
Production d'ECS gaz	52	52	42	80,8%	19,2%	38	73,1%	73,1%	28,9%	20	38,5%	5,0%
4177152-LUNE												
Production d'ECS gaz	20	20	18	90,0%	10,0%	15	75,0%	75,0%	25,0%	4	20,0%	0,0%
4177155-HORIZON												
Production d'ECS gaz	48	48	45	93,8%	6,3%	45	93,8%	93,8%	6,3%	19	39,6%	0,0%
4177156-MESSIDOR, SAINT JEAN												
Production d'ECS gaz	570	570	448	78,6%	14,6%	426	74,7%	74,7%	18,9%	172	30,2%	0,6%
4177157-FLOREAL												
Production d'ECS gaz	452	452	409	90,5%	19,2%	396	87,6%	87,6%	21,7%	154	34,1%	0,0%
4177158-PRAIRIAL-PRAIRIES												
Production d'ECS gaz	164	164	123	75,0%	25,0%	117	71,3%	71,3%	28,7%	52	31,7%	1,9%



3- Synthèse de l'activité

3.1 TABLEAU DE SYNTHESE GENERALE

Prestation	LIEUX PENETRES					VISITES				DEPANNAGES		
	Nb UO	Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
Entretien chaudière murale gaz	951	951	681	71,6%	13,7%	619	65,1%	65,1%	17,6%	288	30,3%	1,0%
Entretien bouches/entrées air	677	677	428	63,2%	18,8%	427	63,1%	63,1%	19,2%	8	1,2%	0,0%
Production d'ECS électrique	111	111	81	73,0%	25,7%	80	72,1%	72,1%	26,6%	12	10,8%	0,0%



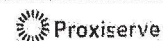
3.2 TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ACTIVITE PAR GROUPE

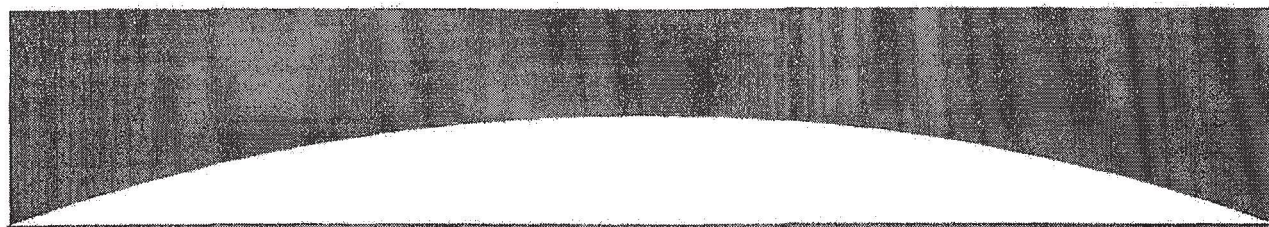
Groupe et prestation	Nb UO	LIEUX PENETRES				VISITES				DEPANNAGES		
		Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
1011544-GAI VERSANT TSH												
Entretien chaudière murale gaz	80	80	45	56,3%	11,8%	28	35,0%	35,0%	27,5%	29	36,3%	0,0%
1016996-LE JARDIN DE MATHILDE												
Entretien chaudière murale gaz	74	74	21	28,4%	0,0%	6	8,1%	8,1%	0,0%	21	28,4%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	74	74	6	8,1%	0,0%	6	8,1%	8,1%	0,0%	0	0,0%	0,0%
1016997-HAMEAU DES ROMANES												
Entretien chaudière murale gaz	141	141	124	87,9%	10,6%	122	86,5%	86,5%	12,1%	40	28,4%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	141	141	122	86,5%	12,1%	122	86,5%	86,5%	12,1%	0	0,0%	0,0%
1016998-VILLA PERGAUD												
Entretien chaudière murale gaz	82	82	69	84,1%	14,8%	67	81,7%	81,7%	17,3%	24	29,3%	4,2%
Entretien bouches/entrées air	82	82	67	81,7%	17,3%	67	81,7%	81,7%	17,3%	0	0,0%	0,0%
1016999-LES BALCONS DE PEPIOLE												
Entretien bouches/entrées air	29	29	23	79,3%	23,3%	23	79,3%	79,3%	23,3%	0	0,0%	0,0%
Production d'ECS électrique	29	29	23	79,3%	23,3%	23	79,3%	79,3%	23,3%	8	27,6%	0,0%
1017000-MARECHAL JUIN												
Entretien chaudière murale gaz	32	32	26	81,3%	18,8%	25	78,1%	78,1%	21,9%	15	46,9%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	32	32	25	78,1%	21,9%	25	78,1%	78,1%	21,9%	2	6,3%	0,0%
1089505-JULES RENARD												
Entretien chaudière murale gaz	34	34	29	85,3%	21,6%	29	85,3%	85,3%	21,6%	10	29,4%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	34	34	29	85,3%	21,6%	29	85,3%	85,3%	21,6%	0	0,0%	0,0%
1090306-CAP HORIZON - BAT. A &												
Production d'ECS électrique	11	11	3	27,3%	62,5%	3	27,3%	27,3%	62,5%	0	0,0%	0,0%
1090307-LE KISSLING - BAT. B &												
Production d'ECS électrique	71	71	65	77,5%	22,5%	64	76,1%	76,1%	23,9%	4	5,6%	0,0%
1090308-LE SAINT JEAN - BAT. 1												
Entretien chaudière murale gaz	36	36	2	5,6%	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%	2	5,6%	0,0%
4019740-BOIS SACRE												
Entretien chaudière murale gaz	29	29	27	93,1%	6,9%	24	82,8%	82,8%	17,2%	17	58,6%	0,0%

RAPPORT DE SYNTHESE 2014

Edité le 5 novembre 2014

TERRES DU SUD HABITAT





Groupe et prestation	Nb UO	LIEUX PENETRES				VISITES				DEPANNAGES		
		Nb Visites à réaliser	Nb Lieux pénétrés	Taux lieux pénétrés	Taux d'absents	Nb visites réalisées	Taux de pénétration visites	Taux d'avancement visites	Taux d'absents	Nb de lieux dépannés	Taux de lieux dépannés	Taux d'absents
4019741-VICTOR HUGO												
Entretien chaudière murale gaz	2	2	2	100,0%	0,0%	2	100,0%	100,0%	0,0%	1	50,0%	0,0%
4177144-MONTPLAISANT												
Entretien bouches/entrées air	60	60	27	45,0%	11,1%	27	45,0%	45,0%	11,1%	0	0,0%	0,0%
4177147-SAINT ANTOINE												
Entretien chaudière murale gaz	3	3	3	100,0%	0,0%	3	100,0%	100,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
4177149-ROUVE												
Entretien chaudière murale gaz	75	75	63	84,0%	16,0%	57	76,0%	76,0%	24,0%	30	40,0%	0,0%
Entretien bouches/entrées air	201	201	129	64,2%	25,3%	128	63,7%	63,7%	26,4%	6	3,0%	0,0%
4177153-MAX BAREL												
Entretien chaudière murale gaz	108	108	84	77,8%	22,2%	82	75,9%	75,9%	24,1%	28	25,9%	7,1%
4177159-BERTHE D												
Entretien chaudière murale gaz	220	220	179	81,4%	10,9%	168	76,4%	76,4%	13,0%	65	29,5%	0,0%
4177160-BERTHE F												
Entretien chaudière murale gaz	8	8	7	87,5%	12,5%	6	75,0%	75,0%	25,0%	6	75,0%	0,0%

ORGANISME : Terres du Sud Habitat

Etat du patrimoine au 31 décembre de l'année 2013 : foyers et résidences

Commune	Nom du groupe	Catégorie	Nombre de chambres	Nombre de lits	Equivalents logements	Surfaces habitables (m2)	Année de construction	Année de mise en service
La Seyne sur mer	Fructidor/API Provence *	Travailleurs migrants	102	140	47	2 713	01/05/1974	01/09/1980
La Seyne sur mer	Présentation / Foyer Jean BARTOLINI / CCAS	Personnes Agées	41	41	41	1 320	01/08/1976	01/01/1978
La Seyne sur mer	Centre ville / Foyer CROIZAT / CCAS	Personnes Agées	56	56	56	2 632	01/10/1971	01/09/1980
La Seyne sur mer	Résidence sociale Mosaïca/API Provence	Acces au logement des personnes fragilisées	43	43	43	1 048	27/02/2012	01/10/2013
			242,00	280	187	7713,02		

* Foyer devant être démoli, occupation en baisse progressive.

Annexe N°

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
OPH Terres du Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
FLUX ACCESSION	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	14 169 675	15 373 756	16 003 538	16 912 571	17 593 672
+ Production Immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externalisés)	130 134	35 767	137 529	70 265	0
+ Subventions d'exploitation diverses	613 201	80 691	78 694	3 896 642	1 354 418
+ Récupération des charges locatives	4 906 822	5 118 072	4 250 703	5 419 907	6 296 815
- Charges récupérables	-5 573 049	-5 415 438	-5 564 506	-6 247 200	-6 428 347
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	-55 588	-32 290	-2 577	-20 765	-22 912
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-1 588 826	-1 039 285	-1 204 556	-2 255 378	-2 021 648
- Minoration Intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	-10 853	-45 519	-61 027	-35 397	-25 700
FLUX LOCATIF	12 591 809	14 075 724	13 637 698	17 700 545	16 746 300
+ Production Immobilisée	203 464	141 270	105 750	30 003	51 907
+ Produits des activités annexes	178 081	171 715	180 970	178 099	181 048
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	381 525	312 985	286 720	208 102	232 955
- Entretien courant NR	-894 773	-821 013	-583 016	-956 180	-1 065 721
- Gros entretien sur biens immobiliers	-1 344 889	-1 673 788	-1 468 977	-1 461 149	-1 781 418
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-2 229 762	-2 494 781	-2 061 992	-2 317 339	-2 847 137
- Achats non stockés de matières et fournitures	-167 357	-222 739	-238 746	-272 495	-311 953
- Autres charges relatives à l'exploitation	-509 480	-588 919	-659 436	-743 686	-591 173
- Autres travaux d'entretien	-85 322	-97 444	-63 643	-105 363	-319 876
- Autres charges externes	-717 941	-701 859	-1 028 128	-929 271	-1 061 835
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-2 716 016	-2 810 478	-3 061 079	-2 761 021	-2 974 907
CONSOUMMATIONS DE TIERS	-4 185 116	-4 399 439	-5 081 032	-4 811 836	-5 259 743
- Impôts, taxes sur rémunérations	-330 181	-349 510	-334 704	-333 658	-362 878
- Salaires et traitements	-2 843 066	-3 220 688	-3 243 364	-3 248 158	-3 623 854
FLUX DE PERSONNEL	-3 273 247	-3 570 198	-3 578 068	-3 579 716	-3 986 532
+ Autres produits de gestion courante	0	0	0	0	29 087
- Pertes sur créances irrécouvrables	-209 325	-314 749	-317 691	-283 328	-77 477
- Charges diverses de gestion courante	-88 970	-80 566	-75 948	-137 443	-106 335
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-278 295	-395 315	-393 639	-420 769	-154 715
+ Autres produits financiers	0	0	0	984	2 482
+ Autres intérêts et produits assimilés	21 516	3 235	0	0	0
FLUX FINANCIER	21 516	3 235	0	984	2 482
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	101 706	164 523	114 999	73 929	50 924
+ Autres produits exceptionnels	1 060 498	816 578	1 752 013	2 154 494	725 394
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-416 906	-628 653	-40 830	-378 049	-554 844
- Autres charges exceptionnelles	-1 182 103	-830 134	-885 482	-1 238 786	-509 744
FLUX EXCEPTIONNEL	-436 897	-477 686	960 890	611 588	-288 270
SOUS - TOTAL	2 591 424	3 054 525	3 790 577	7 391 559	4 445 340
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-1 772 892	-2 055 481	-2 066 078	-1 992 414	-2 268 447
AUTOFINANCEMENT NET	818 532	999 044	1 724 499	5 399 145	2 176 893

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
OPH Terres du Sud Habitat						
RATIOS AU LOGEMENT		2009	2010	2011	2012	2013
F.M. - NOMBRE DE LOGEMENTS GERS (Hors Foyers)		4 674	4 758	4 698	4 738	4 838
FRAIS GENERAUX (SAIS CHARGES PERSONNEL)		385	313	544	507	418
CHARGES DE PERSONNEL NR (Hors Personnels Lgt)		700	736	718	698	763
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 085	1 049	1 262	1 205	1 181
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRISE RÉGIE	245	285	328	368	381
(A+B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (Lgt) (FG + IMPOTS + ENTRETIEN COURANT)	1 330	1 334	1 590	1 573	1 562
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES RÉPARATIONS COMPRIS RÉGIE	288	352	313	306	368
(D)	TAXES FONCIERES NR	581	590	652	582	603
COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB		2 198	2 256	2 552	2 462	2 544
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	843	891	880	873	928
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	632	617	641	675	759
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	22	102	106	103
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	14	47	61	61
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
603	Variation de stock approvisionnement	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	157 357	222 739	238 748	272 495	311 933
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	-35 000	-262 350	-212 765	-201 670
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-629	Travaux relatifs à l'exploitation	251 406	229 000	261 299	366 263	261 771
612	Crédit bail mobilier et immobilier	55 585	32 299	2 577	20 785	22 912
615/616/618	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	85 322	87 444	83 643	105 363	319 875
616	Primes d'assurances	343 615	201 377	171 288	220 189	228 858
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	178 427	288 076	657 798	485 630	565 489
623	Publicité, publications, relations publiques	35 482	30 299	35 431	26 650	35 666
626	Déplacements missions et réceptions	37 134	44 624	32 594	50 472	71 395
628	Redevances (SA)	122 283	127 283	129 741	128 250	160 449
Autres 61-62	Autres services extérieurs	0	0	0	0	0
651-658	Redevances et charges de gestion courante	68 970	80 565	75 948	137 443	106 335
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	-203 464	-141 270	-105 750	-30 003	-51 907
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	666 227	297 366	1 313 803	827 293	131 632
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 799 345	1 485 003	2 554 168	2 397 944	1 962 636
IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	116	2 718	123	2 641	58 288
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	116	2 718	123	2 641	58 288
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	0	0	1 874	18 181	0
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-649	Rémunérations	2 727 502	2 636 344	2 698 648	2 730 704	3 014 873
648-647-645	Charges sociales	215 594	584 344	544 716	515 454	608 761
631-633	Sur rémunérations	330 181	349 510	334 704	333 558	382 878
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	-68 000	-218 654	-289 765	-294 402
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	3 273 247	3 502 198	3 361 288	3 308 132	3 692 130
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	5 072 708	4 989 919	5 915 679	5 708 717	5 713 054
ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	884 773	821 013	593 915	866 190	1 085 721
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	258 074	337 919	468 139	377 423	329 402
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	103 000	481 004	502 530	499 072
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 142 847	1 261 932	1 542 158	1 746 143	1 891 195
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (Lgt) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	6 215 555	6 251 851	7 457 737	7 454 860	7 604 249
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	1 344 989	1 673 768	1 468 977	1 451 149	1 781 416
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6163	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	1 344 989	1 673 768	1 468 977	1 451 149	1 781 416
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	7 560 544	7 925 619	8 926 714	8 906 009	9 385 665
TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	2 714 899	2 807 760	3 060 956	2 758 380	2 916 619
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	2 714 899	2 807 760	3 060 956	2 758 380	2 916 619
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	10 275 443	10 733 379	11 987 670	11 664 389	12 302 284

Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
OPH Terres du Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Dotations et réserves (OP)	1 952 170	1 952 170	1 952 170	1 952 170	2 852 170
Report à nouveau	-1 903 488	-1 195 703	-777 176	-452 874	1 973 829
Résultat de l'exercice	707 783	418 526	324 803	3 426 202	2 326 080
Situation nette	756 467	1 174 893	1 499 697	4 925 798	7 251 897
Subventions d'investissement	24 401 812	25 696 796	43 132 909	47 861 567	62 217 128
Provisions réglementées	1 810 091	2 110 091	4 308 048	4 308 048	3 484 477
Capitaux propres	27 068 370	28 981 880	48 940 554	57 095 413	62 953 502
Provisions pour risques et charges	1 806 307	1 670 807	1 183 214	1 532 250	1 658 260
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	73 483 456	76 045 754	78 971 488	82 965 059	87 008 833
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accesson	47 924 590	65 232 692	76 638 295	89 567 699	89 046 010
Dépôts et cautionnements reçus	875 171	842 664	988 273	1 013 097	1 051 141
Intérêts compensateurs	226 783	180 264	119 237	83 840	56 140
Ressources stables	151 163 677	173 054 061	206 841 061	232 257 358	241 773 696
Immobilisations incorporelles (VB)	732 278	780 630	844 083	937 694	1 068 147
Immobilisations corporelles (VB)	131 691 475	134 847 113	173 584 112	182 209 440	192 133 696
Immeubles en Location-Vente	15 245	15 245	15 245	15 245	15 245
Immobilisations corporelles en cours (VB)	14 032 282	37 813 891	30 595 098	43 632 941	46 279 832
Immobilisations d'exploitation	146 371 291	173 466 879	205 048 538	226 795 320	239 496 920
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	49 038	49 038	49 038	0	0
Immobilisations financières	49 038	49 038	49 038	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	226 783	180 264	119 237	83 840	56 140
Fonds de roulement net global (FRNG)	4 517 565	-642 120	1 624 248	5 378 198	2 218 636
Créances clients et locataires	3 059 400	3 338 011	3 252 345	3 549 563	4 280 412
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	3 074 099	3 287 982	3 455 188	514 631	1 087 904
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	8 203	823 635
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-2 031 559	-2 330 770	-2 317 448	-2 477 833	-3 045 825
Actifs d'exploitation nets	4 101 840	4 293 223	4 390 085	1 594 564	3 126 126
Avances et acomptes reçus sur commandes	249 429	162 195	603 126	195 832	130 080
Dettes sur achats d'exploitation	927 371	1 600 407	1 542 642	2 014 893	2 349 732
Dettes fiscales et sociales	0	143 926	61 741	28 235	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	66 734	31 749	40 020	165 247	117 963
Dettes d'exploitation	1 243 534	1 938 276	2 247 529	2 404 007	2 597 795
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	2 858 306	2 354 947	2 142 556	-809 443	528 331
Créances diverses	47 817	68 121	350 621	200 559	112 940
Créances diverses Hors Exploitation	47 817	68 121	350 621	200 559	112 940
Dettes diverses sur immobilisations	546 428	4 443 695	4 043 465	818 362	1 216 928
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	549 901	451 060	457 912	628 759	886 190
Dettes diverses Hors Exploitation	1 096 329	4 894 955	4 501 377	1 447 121	1 903 118
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	1 048 512	4 826 834	4 150 756	1 246 562	1 790 178
Valeurs mobili. de placement (Nettes des provis. financières)	2 344 974	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	362 797	1 829 766	3 632 450	7 434 203	3 480 483
Trésorerie active	2 707 771	1 829 766	3 632 450	7 434 203	3 480 483
Trésorerie passive	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	2 707 771	1 829 766	3 632 450	7 434 203	3 480 483

RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN					
	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	4 517 565	-642 120	1 624 248	5 378 198	2 218 636
Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	-2 471 887	-2 008 200	-2 059 005	-1 261 847
Besoin en Fonds de Roulement (B)	1 809 794	0	0	0	0
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	2 707 771	1 829 766	3 632 448	7 434 203	3 480 483

NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE

P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	3 291 588	4 023 578	4 348 977	3 730 343	3 087 708
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	1,4 mois	-0,2 mois	0,4 mois	1,4 mois	0,7 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	987	-139	346	1 135	469
PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	167%	-35%	45%	72%	64%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	0,8 mois	0,5 mois	0,8 mois	2,0 mois	1,1 mois



14 NOV. 2013

TERRES DU SUD HABITAT
17. rue Camille Pelletan
BP 154
83500 LA SEYNE SUR MER

La Penne sur Huveaune, le 12 novembre 2013

FACTURE N°201311-1438			
BON DE COMMANDE N° 2013 8523			
DEVIS N°MI 20131108 LA SEYNE SUR MER/83			
Objet : Location d'une structure 6m x 30m - Le 8 novembre 2013. Terre du Sud Habitat - La Seyne / 83			
Désignation	Qté	Prix U. HT	Montant HT
Fourniture et mise en place d'une structure de 6m x 30m, soit 180m². Bâches blanches ignifugées M2. Conforme aux normes BVCTS Fixation par piquetage au sol	180	10,50	1 890,00
Fourniture et mise en place d'une pagode de 3m x 3m soit 9m² accolée à la structure, bâches blanches ignifugées M2. Conforme aux normes BVCTS Fixation par piquetage au sol	1	195,00	195,00
Mise en place d'une gouttière détachée avec bavette de retombée	1	50,00	Offerte
Fourniture et mise en place d'éclairage par lustres 5 branches (en m²)	189	1,95	368,55
Fourniture et mise en place d'un chauffage à air pulsé 65000 Kcal comprenant : gainé de diffusion, câblage et thermostat (carburant en sus)	1	200,00	200,00
Fourniture de fuel pour le chauffage (20l)	20	1,15	23,00
Transport aller-retour pour l'ensemble	2	120,00	240,00
TOTAL HT			2 916,55
TVA : 19,60 %			571,64
TOTAL TTC		= €	3 488,19

Règlement : Virement bancaire Échéance : A réception
 Banque : CREDITCOOP PRADO Code Banque 42559 Code Guichet 00031 N° de Compte 41000011669 Cle RIB 21
 Tout manquement au mode de paiement défini par la Sarl Provence Location sera passible sans mise en demeure
 préalable d'une pénalité égale à deux fois le taux d'intérêt légal conformément à la loi 92-1442 du 31 01/12/1992

ARRIVEE AU SIEGE	Le: 14 NOV 2013
ARRIVEE SCS FINANCIER	Le: 14 NOV 2013
SAISIE FACTURE 8238	Le: 18 NOV 2013
ARRIVEE SERVICE	Le:
VISA SERVICE FAIT	Le:
	M
	"Visa"
VISA CHEF DE SERVICE	Le:
	M
	"Visa"
ARRIVEE MANDATEMENT	Le:

Sarl Provence Location
 Au capital de 10000 euros
 4, allée de la Colombe
 13 821 La Penne sur Huveaune
 Tél : 04 42 32 03 42 - Fax : 04 42 91 93 23 37
www.provencelocation.fr - mail : provencelocation2@provencelocation.fr
 N° SIRET : 445 101 678 00016
 N° TVA Intracommunautaire : FR 39 445 101 678

**COUGAR®
PRODUCTIONS**

Toulon le 8 novembre 2013

Facture n°220

Terre du Sud Habitat
La Seyne sur Mer

Objet	
Inauguration de la Résidence Sociale 320 Avenue Louise Michel la Seyne su Mer	
Concert du groupe Largada	
le vendredi 8 novembre 2013	
Prestation des musiciens (salaires, charges sociales)	800 euros TTC
Montant à régler huit cents euros TTC	800 euros TTC

Mode de règlement: par virement ou chèque bancaire

COUCAGNO PRODUCTION est une association non assujettie à la TVA.

**Le Président
Stephen DEL GAISO**

ARRIVEE AU SIEGE	Le: 10 DEC. 2013
ARRIVEE SOL FINANCIER	Le: 10 DEC. 2013
PASSEPORT	Le: 10 DEC. 2013
ARRIVEE SERVICE	Le: 10 DEC. 2013
VISA SERVICE	Le: 10 DEC. 2013
	Le: 10 DEC. 2013
	M
"visa"	
	Le: 10 DEC. 2013
	Le: 10 DEC. 2013
"visa"	
ARRIVEE FINANCIER	Le: 10 DEC. 2013

COUCAGNO PRODUCTION

Association loi 1901

706, Chemin de la Croix du Sud - 83200 TOULON

Déclarée en préfecture le 31/11/04 à Toulon

n° déclaration préfecture 0833051198

Siret 480 632 777 00011 Code APE 923 A

n° licence E/S 2-147 155

Siège social et adresse postale : 706, Chemin de la croix du sud 83200 TOULON

☎ 04 94 91 63 22 ☎ 06 61 87 18 07 ✉ coucagno-production@orange.fr

N° de licence Entrepreneur de Spectacles : 2-147155

Association loi 1901 - N° SIRET : 48043277700011 - Code APE : 9001Z

Doc 2012 - 8529

**LE PETIT PRINCE
DE LA SEYNE**

L'ASSOCIATION VAROISE
de L'INSERTION par L'ECONOMIQUE

LA SEYNE, le 10/011/2013

A TERRES DU SUD HABITAT
TERRES DU SUD HABITAT
17 RUE CAMILLE PELLETAN
83500 LA SEYNE SUR MER

Facture n° 2013 11-62

[illegible]

AIRLINE	
ARRIVAL DATE/TIME	6 NOV 2013
CITY OF ORIGIN	LGA
FLIGHT NUMBER	6 NOV 2013
VISA STATUS	M
	"hung"
VISA CATEGORY	M
	"visa"
APPROVE MANDATE	

Total HT			1 962,62
1	5,50%		
2	7%		137,38
3	19,60%		
Total TTC à Payer			2 100,00

Date de règlement : A réception
Condition d'escompte : sans escompte
Pénalité de retard : 10 % annuels

L'AYIE Le Petit Prince de La Seyne sur mer - le Germinial C3- Bd J. Rostand - 83500 La Seyne sur mer - Tél 0494873099
SIRET 43341415800025 - TVA INTRA COMMUNAUTAIRE FR 69433414158

LE PETIT PRINCE
de La Seyne-sur-Mer

Restaurant d'insertion
Le Germinal - Bât. C3
Avenue Jean Rostand
83500 La Seyne sur mer
☎ 04 94 87 30 99

FAX

DE : Nadjat BENZOHRA

La Seyne sur mer, le : 23.09.2013

120

A l'Attention de Nora

Madame,

Faisant suite à notre entretien, je vous prie de trouver, ci-après, notre proposition pour, le repas courant octobre. (Inauguration de la résidence sociale Messidor)

Salade Tunisienne.
Méchoui et gaine de couscous.
Salade de fruits frais ou 3 pâtisserie orientale
The vert à la menthe.

jus de fruits / sach / eau
ou jus de fruits / sach / eau

Le prix est de 15 € TTC par personne. Livraison, service, nappage et vaisselle jetable compris.

Nombre de personnes 100.

TOTAL TTC : 1500€

Au final, nous avons commandé
pour 140 personnes.

Respectueusement N. Benzohra

N. DIATERA

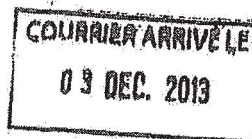


Date Facture	30/11/2013
N° Facture:	215712
N° Client:	1936

TERRES DU SUD HABITAT

Office Public de L'habitat
de La SEYNE SUR MER
17 Rue Camille PELLETAN

83500 LA SEYNE SUR MER



Désignation	Total H.T.
Prestations du mois : Novembre 2013	
Gardiennage chapiteau résidence sociale	
nuits des 7 et 8 Novembre 2013	
Selon bon de commande n° 2013 8524	
Heures jour semaine	140,00 €
Heures nuit semaine	399,60 €
Contribution au CNAPS : 0,5 % du HT	
539,60 € X 0,5 %	2,70 €

ARRIVÉE AU BIEGE	Le: 03 DEC. 2013
ARRIVÉE DES FINANCIER	Le: 03 DEC. 2013
SAISIE FACTURE 8552	Le: 03 DEC. 2013
ARRIVÉE SERVICE	Le: 03 DEC. 2013
VISA SERVICE FAIT	Le: 03 DEC. 2013
VISA	Le: 03 DEC. 2013
VISA CHEF DE SERVICE	Le: 03 DEC. 2013
VISA	Le: 03 DEC. 2013
ARRIVÉE MANDATEMENT	Le: 18 DEC. 2013

Base H.T.	Taux	T.V.A
542,30 €	19,60 %	106,29 €

Total H.T. Euros	542,30 €
Total T.V.A Euros	106,29 €
Total T.T.C. Euros	648,59 €

Règlement Paiement à réception de la facture
Echéance le 30/11/2013

Total en Francs 4 254,47 F

Numéro Intracommunautaire : FR81392804530

La loi prévoit désormais un délai de paiement de 30 jours entre professionnels.
Faute de règlement à la date limite, des pénalités de retard pourront être exigées sans qu'il y ait eu besoin d'un rappel ou d'une mise en demeure préalable.
Le taux applicable est de 11,75 % par an calculé sur le montant T.T.C.
(Loi sur les nouvelles réglementations économiques du 15 Mai 2002, n°2001-420)

SÉCURI-FRANCE Sécurité - Interventions - Gardiennage - Vidéosurveillance - Protection des biens et des personnes

Siège social : Z.I. Toulon EST - 575, Av. Alphonse Lavallée - B.P. 183 La Farliède - 83089 Toulon Cedex 9
Tél. : 04 94 14 31 31 - 24h/24 - Fax : 04 94 14 43 03 - www.securi-france.com

S.A.S au Capital de 38 000€ - Marque Déposée - SIRET : 392 804 530 00021 - Autorisation administrative du 21 juin 1996
RC S TOULON B 392 804 530 - APE 8010 Z - Agréée par la Préfecture du Var - N° Intra : FR81392804530



Traiteur

Les Deux Toques40 Chemin Robert Brun
83500 La Seyne Sur Mer

TEL : 04 94 94 13 89 FAX 04 94 94 21 03

N°SIRET 43808894000038

Site internet : www.lesdeuxtoques.com

N°TVA: FR 58438088940

Sarl au capital de 7622,45 €

COURRIER ARRIVÉ LE

25 NOV. 2013

Fait le

12 11 2013

Client:

TERRES DU SUD HABITAT
17, rue Camille PELLETAN
83500 LA SEYNE SUR MER

FACTURE N° :

2013 11 11

CAT. 1

Désignation	Nombre	Prix unitaire	Total HT																						
Réalisation d'un cocktail à la Résidence sociale - 320, avenue Louise Michel à La Seyne-s à la demande de Mme MATERA <u>Le Vendredi 8 novembre 2013</u> Cocktail																									
	150	10,28	1 542,06																						
<table><tr><td>ARRIVÉE AU SIEGE</td><td>Le :</td></tr><tr><td>ARRIVÉE SCE FINANCIER</td><td>Le :</td></tr><tr><td>SAISIE FACTURE</td><td>Le :</td></tr><tr><td>ARRIVÉE SERVICE</td><td>Le :</td></tr><tr><td>VISA SERVICE FAIT</td><td>Le :</td></tr><tr><td></td><td>M</td></tr><tr><td>"visa"</td><td></td></tr><tr><td>VISA CHEF DE SERVICE</td><td>Le :</td></tr><tr><td></td><td>M</td></tr><tr><td>"visa"</td><td></td></tr><tr><td>ARRIVÉE MANDATEMENT</td><td>Le :</td></tr></table>				ARRIVÉE AU SIEGE	Le :	ARRIVÉE SCE FINANCIER	Le :	SAISIE FACTURE	Le :	ARRIVÉE SERVICE	Le :	VISA SERVICE FAIT	Le :		M	"visa"		VISA CHEF DE SERVICE	Le :		M	"visa"		ARRIVÉE MANDATEMENT	Le :
ARRIVÉE AU SIEGE	Le :																								
ARRIVÉE SCE FINANCIER	Le :																								
SAISIE FACTURE	Le :																								
ARRIVÉE SERVICE	Le :																								
VISA SERVICE FAIT	Le :																								
	M																								
"visa"																									
VISA CHEF DE SERVICE	Le :																								
	M																								
"visa"																									
ARRIVÉE MANDATEMENT	Le :																								
<table><tr><td colspan="2">A</td><td colspan="2">B</td></tr><tr><td>Total HT</td><td>1 542,06 €</td><td>Total HT</td><td>0,00 €</td></tr><tr><td>TVA à 7 %</td><td>107,94 €</td><td>TVA à 19,6 % :</td><td>0,00 €</td></tr></table>				A		B		Total HT	1 542,06 €	Total HT	0,00 €	TVA à 7 %	107,94 €	TVA à 19,6 % :	0,00 €										
A		B																							
Total HT	1 542,06 €	Total HT	0,00 €																						
TVA à 7 %	107,94 €	TVA à 19,6 % :	0,00 €																						
			TOTAL HT 1 542,06 TVA 107,94 TOTAL TTC 1 650,00																						

MONTANT RESTANT DÙ

1 650,00

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Visial 2013- JUILLET 2014 n° 1- 2014 à 2023

Etat n°01

en milliers d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	18 460	18 633	18 868	19 310	19 657	20 011	20 371	20 738	21 111	21 491	21 878
Effet des cessions et démolitions		0	-804	-1 246	-1 269	-1 291	-1 315	-1 338	-1 362	-1 387	-1 412
Impact des travaux immobilisés identifiés		56	138	172	189	192	195	198	200	201	202
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		85	336	459	1 323	1 565	1 691	1 721	1 752	1 784	1 816
Loyers théoriques logements	18 460	18 774	18 638	18 694	19 901	20 476	20 942	21 318	21 701	22 089	22 484
Pertes de loyers / vacants	-1 551	-1 744	-1 105	-732	-676	-680	-694	-707	-719	-732	-745
Loyers quittancés logements	16 909	17 031	17 533	17 962	19 226	19 796	20 248	20 612	20 982	21 357	21 739
Redevances Foyers	167	196	200	203	207	211	214	218	222	226	230
Autres loyers	528	562	654	656	659	661	663	666	668	670	673
Total loyers	17 594	17 789	18 388	18 621	20 081	20 668	21 125	21 495	21 872	22 253	22 642
Production immobilisée	52	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Autres produits	662	462	262	262	211	211	211	211	211	211	211
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	2	2	2	10	10	10	10	10	10	10	10
Produits courants	18 310	18 283	18 680	19 123	20 342	20 919	21 378	21 746	22 123	22 504	22 893
Annuités patrimoine de référence	-4 379	-4 078	-4 208	-4 056	-3 999	-3 446	-3 117	-3 047	-3 050	-3 042	-3 038
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des tx immob. identifiés logts et foyers	0	0	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts	0	0	-153	-299	-432	-432	-432	-432	-432	-432	-432
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers	0	0	-95	-305	-621	-1 348	-1 474	-1 474	-1 474	-1 474	-1 474
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-4 379	-4 078	-4 712	-4 916	-5 308	-5 482	-5 279	-5 209	-5 212	-5 204	-5 200
Solde après annuités	13 931	14 205	13 968	14 207	15 034	16 438	16 097	16 537	16 911	17 300	17 692
TFPB	-2 917	-2 989	-2 891	-2 835	-2 862	-2 914	-2 966	-3 019	-3 074	-3 128	-3 185
Solde après annuités et TFPB	11 014	11 216	11 077	11 372	12 171	12 523	13 131	13 518	13 837	14 171	14 507
Maintenance courante	-1 892	-1 725	-1 629	-1 658	-1 688	-1 718	-1 749	-1 781	-1 813	-1 845	-1 879
Gros entretien	-1 781	-1 500	-1 527	-1 554	-1 582	-1 611	-1 640	-1 669	-1 700	-1 730	-1 761
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 673	-3 225	-3 156	-3 213	-3 270	-3 329	-3 389	-3 450	-3 512	-3 576	-3 640
Solde après annuités TFPB maintenance	7 341	7 991	7 921	8 159	8 901	9 194	9 742	10 068	10 325	10 596	10 857
Frais de personnel	-3 986	-4 285	-4 362	-4 441	-4 521	-4 602	-4 685	-4 769	-4 855	-4 942	-5 031
Correction régie d'entretien	294	300	305	311	316	322	328	334	340	346	352
Frais de gestion	-1 923	-1 800	-1 527	-1 554	-1 582	-1 611	-1 640	-1 669	-1 700	-1 730	-1 761
Charges non récupérées	-546	-523	-332	-220	-203	-204	-208	-212	-216	-220	-224
Intérêts des autres emprunts	0	-256	-219	-184	-149	-117	-73	-35	0	0	0
Autres charges	-18	-30	-31	-31	-32	-32	-33	-33	-34	-35	-35
Coût des impayés	-772	-537	-552	-565	-603	-620	-634	-645	-656	-668	-679
AUTOFINANCEMENT COURANT	390	859	1 205	1 475	2 128	2 330	2 797	3 038	3 204	3 347	3 489
en % des loyers	2,2	4,8	6,6	7,8	10,6	11,3	13,2	14,1	14,7	15,0	15,4
Taux moyen de vacance	8,4	9,3	6,8	3,9	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exercice à la livraison		229	-578	-362	19	1 348	3 131	5 470	8 041	10 770	13 633
Autofinancement exploitation courante		859	1 205	1 475	2 128	2 330	2 797	3 038	3 204	3 347	3 489
Eléments exceptionnels d'autofinancement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation à la PGE		-9	-79	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-23
Produits nets de cession des actifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatif		-4 192	-1 200	-1 075	-779	-525	-437	-445	-453	-461	-470
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		2 535	290	0	0	0	0	0	0	0	0
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	229	-578	-362	19	1 348	3 131	5 470	8 041	10 770	13 633	16 630

Provision pour gros entretien	1 032	1 041	1 120	1 140	1 160	1 181	1 203	1 224	1 246	1 269	1 292
Dépôts de garantie	1 027	1 055	983	996	1 045	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	2 288	1 518	1 721	2 165	3 563	5 371	7 732	10 324	13 075	15 981	19 981

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		1,80	1,80	1,80
Taux d'évolution d'ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		0,00	1,80	1,80
Taux livret A	2,25	1,25	2,50	2,50

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

Sources

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

- SIGLES UTILISES

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

**REPONSES DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
TERRES DU SUD HABITAT (83)**

**OBSERVATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE
PUBLIC DE L'HABITAT TERRES DU SUD HABITAT AU REGARD
DU RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES
N°2014-100 DE DECEMBRE 2015 ETABLI PAR L'ANCOLS**

RAPPEL DE LA PROCEDURE

En application l'article L. 342-1 du Code de la Construction et de l'habitation, l'antenne territorialement compétente de l'ANCOLS a, à compter du 18 septembre 2014, procédé au contrôle de l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT. Cette procédure a conduit à l'émission d'un rapport d'observations provisoires n°2014-100 communiqué en avril 2015. Par correspondance en date du 22 mai 2015, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a communiqué à l'ANCOLS son premier rapport d'observations écrites en réponse. Lors d'une audition en date du 3 juillet 2015, le Président et le Directeur Général de l'Office ont apporté des précisions complémentaires à la Mission d'inspection territoriale déléguée au contrôle de l'Institution et dans son prolongement, des observations complémentaires écrites en réponse au rapport provisoire susvisé ont été communiquées à l'ANCOLS le 17 juillet 2015. Par pli recommandé avec accusé de réception en date du 31 décembre 2015, l'ANCOLS a notifié le 26 janvier 2016 au Président du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT le rapport définitif n°2014-100 de décembre 2015 portant contrôle de l'Etablissement. L'examen dudit rapport par le Conseil d'administration entraîne les observations suivantes au regard des dispositions de l'article R. 421-13 du Code de la Construction et de l'Habitation. Lesdites observations seront donc annexées au présent rapport de l'ANCOLS lors de sa publication.

Afin d'assurer une réponse exhaustive dudit rapport, il sera repris chaque point relevé par l'ANCOLS dans le cadre de sa fiche récapitulative au titre de sa présentation.

L'ANCOLS a relevé le rôle très social avéré de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT dans un contexte économique dégradé. La participation active au logement des DALO, les loyers faibles proposés aux locataires ainsi que le projet de rénovation urbaine permettant de relever et l'attractivité du territoire sont en effet les axes forts de la politique menée par le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat.

Très impliqué dans le programme de rénovation urbaine de la Commune de la SEYNE SUR MER, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a donc connu un rythme soutenu d'investissements ces dernières années tant en terme de renouvellement de son parc immobilier, qu'en terme d'opérations de réhabilitations.

S'inscrivant dans une politique dynamique, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT souhaite donc que les observations soient perçues sous le prisme de la conformité à la politique globale menée en matière de Logement social.

sur les observations de l'Ancols

L'ANCOLS relève différents points faibles dont certains ont déjà été traités par la nouvelle équipe de l'Office Public de l'Habitat dès sa prise de fonction et insufflée par les membres du Conseil d'Administration. La mise en perspective des efforts réalisés par la nouvelle gouvernance au regard des anciennes pratiques a porté sur l'organigramme, le système organisé de gestion des procédures, la gestion des impayés, la diminution des frais de gestion ainsi que la mise en œuvre de procédure de contrôle des installations individuelles à gaz. Différents éléments en attestent :

Concernant l'organigramme qui est considéré comme « peu lisible et manque d'encadrement intermédiaire », ces points ont été corrigés par la conceptualisation d'un organigramme rationalisé de l'organisme, reflétant l'efficacité du nouvel ordonnancement des services par pôle de compétences et adopté par le Conseil d'administration. C'est ainsi que la nouvelle Direction Générale et les services d'encadrement de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT articulent désormais leurs actions autour de six axes : clarifier les priorités et communiquer régulièrement ; tenir un discours cohérent à l'ensemble des acteurs du secteur ; détecter les

situations conflictuelles de façon précoce ; favoriser le règlement négocié des situations litigieuses et permettre un arbitrage efficient ; ne pas dépouiller la hiérarchie opérationnelle de l'ensemble de ses pouvoirs au risque de la déresponsabiliser ; et enfin, conserver un équilibre entre les responsabilités et les pouvoirs.

« *L'absence de système organisé de gestion des procédures* » relevait, de toute évidence, des manquements de l'ancienne Direction Générale. Aujourd'hui, l'Office Public de l'habitat dispose de documents de présentation de son organisation, de son fonctionnement et aussi, de ses procédures, le changement de Directeur Général ayant entraîné une nouvelle dynamique et une formalisation des procédures de TERRES DU SUD HABITAT dans un contexte économique et financier particulièrement obéré. C'est ainsi que l'organisation est aujourd'hui assurée par quatre pôles « Gestion locative & proximité » ; « Administratif & Financier » ; « Systèmes d'information & réseaux » ; « Pôle technique ». Ainsi, les notes de service et procédures en vigueur au sein de l'Office Public de l'Habitat sont dorénavant systématiquement mises en ligne sur l'intranet de l'organisme à l'attention de l'ensemble des services. Le dispositif intranet permet donc à l'ensemble des agents d'accéder aux ressources de l'Office.

Sur la « *gestion des impayés non satisfaisante* », les réponses ont déjà été apportées par la mise en place de procédures préventives de lutte contre l'impayé et contentieuses, dans le cadre du partenariat entre les services de l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT et le Trésorier Payeur Municipal. La prise en compte des ressources des résidents, titulaires ou non de l'Allocation Personnalisée au Logement, justifiait toutefois la mise en place de procédures distinctes.

Dans la phase de traitement de l'impayé, et d'une manière générale, les indicateurs de gestion réclament une analyse beaucoup plus fine et serrée que celle qui a été mise en œuvre précédemment. Ainsi, l'étude des typologies d'impayés montre très clairement une mauvaise appréhension du métier par les chargés de clientèle en agence. Une reprise en mains nécessaire a déjà été entreprise et donne déjà des résultats positifs autour des axes suivants : rappel des processus de traitement global de l'impayé ; appropriation complète du portefeuille de gestion par les chargés de clientèle ; mise en œuvre de la détection des impayés et de leur traitement plus en amont par contact téléphonique obligatoire ; traitement social de l'impayé par les conseillères en économie sociale et familiale plus en amont ; mise en place d'indicateurs de gestion par chargés de clientèle (au lieu d'un processus global agence) plus efficace en termes de résultat et d'atteinte d'objectifs ; élaboration d'une stratégie d'attribution des logements plus ciblée afin d'éviter le risque d'impayé majeur sur certains groupes neufs ; motivation renforcée du personnel autour des dispositifs sociaux de maintien dans les lieux. C'est dans ce cadre que le « *Guide des Procédures : traitement des impayés* » a été établi en mai 2015 et se nourrit des expériences dans la gestion de l'impayé au regard de cette nouvelle modélisation de traitement.

Quant au contenu du traitement de la lutte contre l'impayé, il a été acté que le processus entre le constat de la dette client à M 0 et la présentation du dossier devant la Réunion mensuelle d'Arbitrage Contentieux (R.A.C.) était de M+3 pour les résidents non titulaires de l'A.P.L. et de M+4 pour les résidents titulaires de l'A.P.L.

Dans la phase contentieuse, la synergie entre les services de la Trésorerie Générale et les services de TERRES DU SUD HABITAT a été mise en œuvre dès 2015 par la nouvelle Direction Générale. Ainsi, les procédures conjointes mises en place assurent une continuité des relances et des poursuites à l'encontre des débiteurs sans générer de double-emploi. En effet, la Trésorerie dispose de dispositifs de recouvrement forcé. Des réunions régulières de cadrage se déroulent pour assurer le suivi des recouvrements dans le cadre de la convention de partenariat signée le 6 octobre 2015.

Parallèlement, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT est habilité à engager des dispositifs d'apurement social de la dette, via le Fonds de Solidarité au Logement, les plans d'apurement, les formalités de contractualisation d'un protocole d'accord, les interventions auprès de la Caisse d'Allocations Familiales ou de la Mutuelle Sociale Agricole, en vue de remettre les droits et/ou de réclamer le paiement du rappel de l'Aide Personnalisée au Logement. En outre, en sa qualité d'Office Public de l'Habitat, TERRES DU SUD HABITAT tisse des liens étroits avec les organismes institutionnels (Préfecture, Conseil Départementale, CAF...) facilitant les procédures en matière d'impayés.

En tout état de cause, l'Office et le comptable se réunissent régulièrement pour dresser le bilan des actions menées, apporter des correctifs et le cas échéant, des améliorations. La lutte contre les impayés restant un des axes majeurs de la nouvelle politique de l'Office.

Concernant les frais de gestion considérés comme « élevés », le Conseil d'administration de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a donné instruction à la Direction Générale, et ce, conformément à la décision de son bureau, d'une diminution des frais de gestion dans le respect de ses axes prioritaires. L'Office entend donc réduire les coûts pour continuer à dégager des marges de manœuvre indispensables.

C'est ainsi que des économies importantes sont réalisées par la réduction des coûts de mission avec la suppression des vols en classe affaire, la réduction drastique des frais de réception, la suppression de deux véhicules de direction, la réduction des coûts de consultants par la résiliation des marchés, et enfin, l'ajustement de la politique de ressources humaines au niveau des cursus pour affiner la connaissance des métiers exercés dans l'établissement.

L'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT reste en outre attentif à toutes propositions lui permettant de dégager de nouvelles sources d'économies ainsi que des recettes supplémentaires. C'est ainsi que par les arbitrages de la direction générale sous l'impulsion du Conseil d'Administration, les frais de gestion sont aujourd'hui dans une trajectoire forte de diminution.

Enfin, concernant l'amélioration de la procédure de contrôle des installations individuelles à gaz, les contrôleurs avaient relevé pour l'année 2014 un taux de pénétration compris entre 63,2% et 81,2% selon le type d'équipement, soit un taux de pénétration moyen de 70%.

Par un marché n°2015-01 conclu en décembre 2014, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a conclu avec la société PROXISERVE un « *contrat d'entretien des appareils thermiques individuels de chauffage et de production d'eau chaude, ventilation de type VMC gaz et hybride gaz du patrimoine de TERRES DU SUD HABITAT* ». Il y est ainsi mentionné une procédure particulièrement aboutie en matière d'information clientèle. Ledit système d'information permet en effet à TERRES DU SUD HABITAT d'accroître sa visibilité sur les interventions de l'entreprise de maintenance grâce à l'utilisation d'un logiciel informatique lequel permet d'identifier le groupe d'intervention ; les divers bâtiments de chaque groupe ; les lieux d'intervention et les actions exécutées.

Dans le prolongement, chaque intervention est répertoriée et l'agent chargé du contrôle de l'installation précise les délais de son intervention, le caractère urgent de sa mission et, le cas échéant l'exercice de missions complémentaires. Dans ces conditions, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT est assuré de disposer d'un suivi rigoureux de l'ensemble des interventions réalisé sur son parc de logements.

En tout état de cause, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a modernisé le modus operandi établi avec la société de maintenance.

L'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT respecte ainsi parfaitement les dispositions de l'article R. 224-41-4 du Code de l'Environnement qui exigent un entretien annuel pour les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW. En effet, TERRES DU SUD HABITAT assure une maintenance efficiente et précautionneuse des matériels de chauffage de l'ensemble de son parc immobilier.

A titre informatif, le taux de pénétration moyen relevé en 2015 est de 88% pour l'ensemble des équipements. Soit une amélioration de près de 18 points.

L'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT doit par cette nouvelle procédure améliorer son taux de pénétration à terme qui devra être totale (100%). L'ANCOLS aurait donc dû relever que l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT fait ainsi de la maintenance de son parc de matériel de chauffage une priorité sécuritaire pour le locataire.

Pour les autres points faibles relevés : ils sont inhérents au rôle social avéré de l'Office Public de l'Habitat sur un territoire fortement paupérisé avec des aides publiques en constante diminution. Le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT relève ainsi dès l'introduction du rapport, les difficultés économiques préoccupantes depuis vingt-cinq ans, entraînant un niveau de satisfaction peu élevé et un état du patrimoine dans un état moyen et ce, malgré les montants investis dans le cadre du PRU, une capacité de l'organisme à construire limitée, et enfin, une situation financière préoccupante.

Sur le niveau de satisfaction peu élevé, l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT tient à rappeler que depuis 2011, une réorganisation interne de la gestion de proximité, résultant de l'enquête de satisfaction réalisée à cette époque, a été mise en œuvre. Les enjeux de cette nouvelle mise en œuvre étaient de simplifier l'organisation des responsabilités, rationaliser le management et préciser le rôle de chaque agent permettre une connaissance plus directe des territoires par les équipes en charge de la qualité de service ainsi que simplifier le dispositif de contact pour les locataires et faciliter la communication avec les différents services de l'office.

Une réorganisation du dispositif en agence a été mise en œuvre en 2013. Ses principes en sont le regroupement des missions de la gestion urbaine de proximité au sein d'un pôle opérationnel ; la décentralisation de la gestion courante des sites avec la mise en place de trois agences répondant aux locataires sur la base de secteur de gestion défini et assurant la gestion locative et technique courante. Chaque agence sera ainsi composée de gestionnaires d'immeubles et de chargés de clientèle, ainsi que d'une assistante d'agence et d'un chef d'agence. Pour assurer une meilleure efficacité, la gestion des attributions, la gestion des charges, le conseil social, l'élaboration des marchés et le pilotage des indicateurs globaux restent centralisés. Toutefois, la mise en place des agences n'a pas apporté les résultats escomptés et a orienté TERRES DU SUD HABITAT vers une nouvelle organisation depuis la fin du 1^{er} semestre 2015.

Sur l'état moyen du patrimoine et ce, malgré les montants investis dans le cadre du PRU, le Conseil d'administration de l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a adopté, par deux délibérations n°12.01.07 en date du 13 janvier 2012 et n°14.01.02 en date du 27 février 2014 deux plans pluriannuels de travaux éligibles à la provision pour gros entretien, dont l'ambition affirmée est de maintenir un niveau élevé d'entretien de l'ensemble de son patrimoine en complément de la reconstitution de l'offre locative, des travaux de réhabilitation en cours ou à venir, des dépenses d'entretien courant et des dépenses de gros entretien non éligibles à la provision pour gros entretien. A cet égard, il convient de relever que les dotations financières globales, tous groupes confondus ont largement augmenté entre le premier et le second plan pluriannuel. En tout état de cause TERRES DU SUD HABITAT maintient des efforts constants et substantiels sur l'entretien et la maintenance de son patrimoine en conformité avec les préconisations de la CGLLS.

Dès lors, toutes les mesures nécessaires à l'entretien et à la maintenance de son parc de logement ont été prises et les désagréments résiduels relevés par l'ANCOLS à l'occasion du contrôle ont un caractère manifestement exceptionnel que l'Office s'est déjà attelé à rectifier.

Sur la capacité de l'organisme à construire limitée, et enfin, la situation financière jugée comme préoccupante de l'Office Public de l'Habitat par l'ANCOLS : cette situation perdure depuis trente années. Les déficits chroniques structurels passés de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT l'ont ainsi conduit à être accompagné par la CGLLS depuis 1986, ce qui lui a évité, à maintes reprises, la cessation de paiement et la dispersion de son patrimoine.

Il s'avère important de préciser toutefois que les résultats d'exploitation excédentaires constatés sur la période du contrôle 2009-2013 auront permis à TERRES DU SUD HABITAT de résorber au fil de ces années, les déficits antérieurs cumulés qui s'élevaient à - 1.908.485,91 € au passif du bilan à fin 2008.

L'assainissement de ces déficits est d'ailleurs intervenu dès l'exercice 2012 où le résultat de 3.426.202,44 € aura ainsi permis, non seulement, d'effacer le résiduel de déficit qui s'élevait à - 452.573,82 € à fin 2011, mais surtout d'afficher, après de nombreuses années de déficit, un report à nouveau créditeur de 1.973.628,62 € et, de surcroît, d'affecter un montant de 1.000.000,00 € en réserves diverses afin de permettre à l'office de contribuer au financement de nouveaux investissements ou de couvrir un éventuel déficit sur les exercices à venir.

BILAN PASSIF AVANT AFFECTATION DU RESULTAT	2009	2010	2011	2012	2013
COMPTE DE REPORT A NOUVEAU (en K€)	-1 903	-1 196	-777	-453	+ 1 974
COMPTE DE RESERVES	0,00	0,00	0,00	0,00	+ 1 000

S'agissant de la dotation aux amortissements, et après un contrôle rigoureux des comptes par la chambre régionale des comptes en 2008, une défaillance dans le respect de la réglementation des dotations aux amortissements et provisions avait été observée. Depuis lors, l'OFFICE PUBLIC TERRES DU SUD HABITAT s'est attaché à corriger et améliorer ses pratiques tant dans l'intégration de ses biens à l'actif immobilisé du bilan en appliquant la règle de calcul de l'amortissement au prorata-temporis dès la date de mise en service du bien que par la comptabilisation d'amortissements dérogatoires (ou de reprises) lors de la constatation d'un écart entre les amortissements techniques et les amortissements financiers le cas échéant.

S'agissant des excédents à venir et Projection à 10 ans, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT poursuit dans ses efforts pour améliorer sa gestion et persévère dans sa maîtrise de la dépense et la recherche de nouvelles recettes.

Pour anticiper et rendre prévisible son avenir financier, des projections financières à 10 ans sont effectuées dans le cadre de la production annuelle du rapport d'étape obligatoire dans le suivi de son dernier protocole CGLLS. La simulation financière réalisée en juillet 2013 sur la base des derniers comptes arrêtés de l'exercice 2012 (période 2013-2022) a été produite lors du présent contrôle. Celle-ci démontrait le bon maintien des indicateurs de gestion de l'office qui pouvait permettre, en conservant une gestion rigoureuse, l'affermissement d'une bonne santé financière et la continuité dans les bons résultats dégagés exercice après exercice.

Cependant, dès l'exercice 2013 la tendance des projections financières s'est considérablement détériorée. En effet, alors même qu'à la sortie de l'exercice 2012, l'office envisageait une pérennité de son redressement financier, des dégradations sont intervenues en 2013 sur certains indicateurs de gestion qui ont connus de fortes hausses (l'impayé, les frais de gestion - masse salariale et frais de fonctionnement et les pertes financières sur vacance). De surcroît, TERRES DU SUD HABITAT s'est retrouvé contraint de consolider deux anciennes lignes de trésorerie de 10 M€ chacune en prêts amortissables classiques à rembourser sur une courte durée de 8 ans, soit une annuité de dette supplémentaire de près de 3 M€ à devoir rembourser dès 2013 jusqu'en 2020.

Ces éléments ont donné le signal dans la projection financière établie en juillet 2014 lors de la production du rapport d'étape 2013 car ils ont influé directement sur l'autofinancement courant de l'exploitation qui a chuté de 68% par rapport à 2012 avec également un potentiel financier à terminaison devenu négatif de -3,3 M€.

Malheureusement, la situation au niveau de l'exploitation ne s'est pas infléchie en 2014 avec de fortes chutes des résultats sur le coût des impayés (plus de 1,6 M€ d'impayés supplémentaires constatés sur cet exercice), les pertes financières dues à la vacance d'un niveau très élevée (2 M€), les dépenses de personnel non récupérable en forte hausse (+ 722 K€ par rapport à 2013) et les frais généraux trop importants pour un établissement de la taille de TERRES DU SUD HABITAT (2,2 M€ contre 1,2 M€ prévus dans le protocole CGLLS) qui ont affectés inexorablement la capacité de l'office à s'autofinancer.

Ces dégradations associées à la non-augmentation des loyers en 2014, principale ressource de l'office, et le poids de l'annuité d'emprunt des deux anciennes lignes de trésorerie consolidées aura contraint l'office à afficher un important déficit de son autofinancement courant pour près de 2,5 M€.

Néanmoins, il est important de préciser qu'au niveau du potentiel financier à terminaison la tendance s'est inversée en une belle amélioration puisque celui-ci s'élève à +13 M€ à fin 2014.

Cette amélioration est consécutive à la prise en compte dans le calcul du potentiel d'une part, des 2 emprunts consolidés qui figurent au passif du bilan et qui, au demeurant, auront permis à l'office de porter financièrement durant quelques exercices 20 M€ d'investissement et d'autre part, de rattrapages importants de rentrées de fonds

sur cet exercice au titre de financements attendus depuis des mois voire plus d'une année pour certains (près de 23M€ encaissés en 2014).

Dans ce contexte de fragilité financière très préoccupant, le conseil d'administration de TERRES DU SUD HABITAT a souhaité que l'exercice budgétaire 2015, aujourd'hui clôturé, soit mené sous l'égide de règles prudentielles fondées sur le contrôle permanent de l'ensemble des dépenses d'exploitation afin que TERRES DU SUD HABITAT puisse réaliser le maximum d'économies et ce, dans le respect d'une juste limite permettant de continuer à satisfaire les besoins des locataires ainsi que le maintien des conditions de travail et de salaires du personnel.

Les résultats obtenus à la baisse sur certains indicateurs de gestion ont prouvé que les systèmes mis en place par le nouveau directeur général durant la gestion 2015 se sont avérés efficaces et qu'ils doivent être pérennisés en 2016 avec des objectifs de nouvelles améliorations bien ciblés, principalement en matière de recouvrement et de lutte contre l'impayé locatif.

A cet effet, il peut être annoncé qu'en 2015, les dépenses de personnel non récupérables ont été inférieures d'environ 300 K€ par rapport à 2014, les frais de fonctionnement ont diminué d'environ 400 K€ et les dépenses de maintenance ont également diminué, quant à elles, d'environ 300 K€.

De surcroît, bien que validée par le comité des aides de la CGLLS qui s'est tenu le 4 février 2016, la subvention CGLLS 2015 calculée à hauteur de 989 K€ n'a pas pu faire l'objet d'un rattachement à l'exercice dans l'attente de son versement effectif compte-tenu, d'une part, de la réelle incertitude qu'elle soit validée et, d'autre part, de la date de ce comité des aides qui est intervenu tardivement après la clôture des comptes 2015.

Néanmoins, un fait important est à souligner ; malgré l'absence de la constatation de cette subvention à l'exercice 2015, TERRES DU SUD HABITAT a réussi, grâce aux efforts réalisés, à ne pas sortir déficitaire et à dégager un modeste résultat d'exploitation positif de l'ordre de + 75 K€.

Le nouveau prévisionnel budgétaire 2016 sera construit dans la ferme volonté de respecter le cadre de gestion très rigoureux aujourd'hui mis en place car la nécessité de réaliser de nouvelles économies est primordiale pour continuer dans la bonne voie d'amélioration des résultats. Quand bien même la recherche de recettes nouvelles est plus compliquée à réaliser, les efforts se poursuivent dans la mobilisation de tous les fonds possibles constituant des recettes dont l'office a grand besoin.

S'agissant des recettes exceptionnelles, la Direction Générale continue à travailler en collaboration avec un cabinet spécialisé dans les dégrèvements à obtenir sur les taxes. Début 2014, il a été accordé à l'office un dégrèvement de près de 914 000€ liés aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans les programmes de réhabilitation; une somme qui vient se rajouter aux 200 000€ déjà dégrévés début 2013 et près de 700.000.€ sont actuellement en cours d'instruction auprès des services fiscaux.

S'agissant des Certificats d'Economie d'Energie – CEE, le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie. Ceux-ci peuvent « racheter » un montant de certificats auprès d'autres acteurs ayant mené des opérations d'économies d'énergie. TERRES DU SUD HABITAT a optimisé ce dispositif par le choix de certains travaux favorisant les économies d'énergie et à négocier le rachat de ces certificats au meilleur prix par GDF Suez, pour un montant total de plus de 198 000€ à ce jour. TERRES DU SUD HABITAT prévoit dans les travaux à venir favorisant les économies d'énergie, d'obtenir la valorisation de certificats, tel que le choix de se raccorder au futur réseau de chaleur pour le chauffage urbain et ainsi rapporter plus de euros en CEE.

Si la capacité de l'organisme à construire est donc limitée au regard de la situation financière jugée comme préoccupante de l'Office Public de l'Habitat par l'ANCOLS, la pérennisation de l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT est donc aujourd'hui en amélioration constante. Il suffit de se référer au Plan Stratégique de redressement dressé par la direction générale de l'Office pour les années 2015-2020 élaboré et présenté à la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, à la Caisse des Dépôts et Consignations et à la CGLLS.

Par ailleurs, l'ANCOLS relève au 31/12/2013 un temps de travail inférieur à la moyenne des Offices Publics de l'Habitat (congrés, ARTT, récupérations et absences). Le Conseil d'administration de l'Office Public regrette qu'il ne soit pas toutefois relevé que toute absence ne caractérise pas une situation d'absentéisme. Or, il

convient de relever que le nombre de jours d'absences caractérisant un absentéisme prétendument élevé ne précise nullement les différents régimes d'absence.

En effet, les vingt-neuf jours d'absence par agent retenus par l'ANCOLS ne sont pas ventilés ni par type de congés ouverts par le statut de la Fonction Publique Territoriale, ni par type de congés ouverts par le Droit du Travail. Dans ces conditions, la caractérisation d'un taux d'absentéisme élevé ne peut pas être établie.

Dès lors la notion péjorative « d'absentéisme » utilisée par l'ANCOLS n'apparaît pas appropriée à la situation de l'Office en l'état d'un défaut de discernement entre types d'absences.

Par contre, il est indéniable que l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT doit s'attacher à mettre en place une politique de gestion des absences et de prévention subséquente.

Commentaires sur les anomalies ou irrégularités particulières

3. Anomalies et irrégularités sur la commande publique :

Le Conseil d'administration tient à titre liminaire à rappeler qu'au regard du nombre de marchés soumis au Droit de la Commande Publique, et géré par le service des marchés et de la commande publique de l'Office, les procédures sont strictement respectées. Ainsi, l'ANCOLS aurait pu relever que sur cent quatre-vingt-huit (188) procédures recensées, TERRES DU SUD HABITAT n'a pas été condamné pour un quelconque manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence.

Pour autant, le Conseil d'administration regrette que les marchés cités, et gérés par l'ancienne Direction générale, fassent l'objet d'observations dont le contenu leur était étranger préalablement à la lecture dudit rapport.

Sur la « *Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage en gestion financière et budgétaire* », le Conseil d'administration prend acte de la position de l'ANCOLS sur les risques de manquements aux règles de transparence suite au déjeuner de l'ancien Directeur Général, en n'en connaissant pas le contenu. Par conséquent, il est prévu la transmission desdits éléments aux autorités judiciaires compétentes pour instruction si nécessaires. L'Office entend relever que le marché susvisé a été résilié par l'Office selon décision de résiliation en date du 12 février 2015.

Sur la « *Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale et d'assistance à maîtrise d'ouvrage logements adaptés dans le cadre du projet Berthe* », l'ANCOLS considère que l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT n'a pas « respecté pleinement les principes fondamentaux de la commande publique ». L'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT tient juste à préciser que, pour les modalités de facturation et donc de paiement des interventions de la société [redacted] il est fait état de ce que la facturation par la société de ses diligences, correspondrait à un rythme et une logique forfaitaire ne correspondant pas au « phasage » des deux missions impliquées par le marché public, sans qu'un avenant n'ait été conclu. Il doit être précisé que, nonobstant le fait que la société [redacted] devait, globalement et principalement, intervenir sur les deux phases du marché, celle-ci est toutefois intervenue dès la première phase afin que la cohérence de l'exécution du marché soit assurée. En outre, le montant total versé par l'Office correspond strictement au prix du marché tel que convenu entre les parties au terme de la procédure de passation du marché et alors même que l'intégralité des prestations ont effectivement été exécutées par les deux membres du Groupement attributaire. En tout état de cause, l'Office s'engage à développer une vigilance accrue dans le cadre du contrôle de l'exécution des prestations prévues à un marché dès lors que celle-ci est prévue en phases successives, pour assurer le paiement après application du principe du service effectivement fait. Concernant les autres éléments relevés, les autorités judiciaires seront donc saisies pour vérifier si les principes fondamentaux de la commande publique ont été atteints.

Sur la « *Mission d'AMO financière ANRU* », l'ANCOLS relève d'une part, le fait que [redacted] ait donné un avis sur le cahier des charges du marché, en octobre 2013, puis ait répondu en groupement solidaire avec la société [redacted] et que d'autre part, le classement sans suite de l'appel d'offres pour des motifs budgétaires alors même que l'offre la moins disante (et autre que celle du Groupement précité) était nettement inférieure à l'estimation et techniquement jugée acceptable.

Au cas présent, il ressort du Rapport de l'ANCOLS que l'intervention de la société [redacted] telle qu'elle ressort de l'e-mail, en date du 8 Octobre 2013 à 00:57, est très limitée. En cet état, et nonobstant l'intervention de la société [redacted] dans le cadre de l'élaboration des documents afférents au marché public d'AMO financière ANRU, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT n'aurait pas pu rejeter la candidature déposée par cette société dans le cadre d'un Groupement et aurait donc opéré, à minima, un classement sans suite.

Concernant le classement sans suite, il ressort du compte-rendu de la Direction des Finances que le marché a été classé sans suite tant pour des raisons budgétaires que pour des raisons liées à l'insuffisance de concurrence. Or, pour des motifs d'intérêt général, le pouvoir adjudicateur peut déclarer, à tout moment, un marché public sans suite. Les candidats en sont informés. Selon la Direction des affaires juridiques du Ministère de l'Economie et des Finances, les motifs d'intérêt général peuvent être très divers. Il peut s'agir, par exemple, de la disparition du besoin de la personne publique, d'une insuffisance de concurrence, qu'elle ait été ou non provoquée par une entente entre entreprises, d'une volonté d'éviter les risques tenant aux incertitudes ayant affecté la consultation des entreprises ou de mettre fin à une procédure entachée d'irrégularité (*Marchés publs*, 2002, n° 1, p. 14). En l'espèce, il sera noté que le montant estimé du marché était de 400 000 € alors que les deux offres proposées sont inférieures, dont, pour l'une substantiellement inférieure. Cette circonstance pouvait donc laisser augurer une erreur dans l'estimation du montant du marché, voire dans la définition de la nature et de l'étendue du besoin au regard, en particulier, de la différence de prix proposé par les deux soumissionnaires. En cet état, le marché a été classé sans suite.

Sur « *la convention d'occupation de toiture et pose de panneaux photovoltaïques et de garde-corps en toiture* », l'ANCOLS relève que la convention a été conclue sans mise en concurrence préalable. Cette position repose sur les alertes préventives du Directeur des Affaires Juridiques et de la Commande Publique préalablement à la passation de ladite convention mais aussi sur la position du CRIDON saisie par le Notaire de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT. Le Directeur Général alors en fonction a donc adopté une position inverse malgré lesdites recommandations en se fondant sur les consultations juridiques établies dans ce dossier, en particulier celle émanant de Maître CHOUVELLON, tendant à considérer que le principe d'une mise en

concurrence n'était pas *stricto sensu* applicable au regard de l'opération considérée. En tout état de cause, la nouvelle Direction Générale de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT prend acte de l'absence de mise en concurrence et entend préciser qu'elle entend procéder de manière systématique à une mise en concurrence dans le cadre de la conclusion de ce type de contrats.

Enfin, « en ce qui concerne le Marché d'étanchéité (lot 11- marchés d'entretien du patrimoine) », il est fait grief à l'Office d'avoir le 2 Juillet 2014 conclu avec la société un marché complémentaire alors que le marché initial prévoyait l'impossibilité de dépasser le maximum prévu au contrat (Article 1.5 du CCAP). Un marché complémentaire a en effet été conclu avec la société au regard des dégradations rapides de toitures non prévues dans le plan pluriannuel d'interventions et les désagréments causés aux locataires (dégâts des eaux, infiltrations, etc.) et qui ont imposé de faire intervenir l'entreprise.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a statué le 30 Juin 2014. Ledit marché complémentaire est rémunéré en fonction des quantités réellement exécutées, montant total des commandes entre 10 000 € hors taxes *minimum* et 100 000 € hors taxes *maximum*.

La position adoptée par l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT est tout à fait légale. En effet, les marchés complémentaires de services ou de travaux qui consistent en des prestations qui ne figurent pas dans le marché initialement conclu mais qui sont devenues nécessaires à la suite d'une circonstance imprévue, à l'exécution du service ou à la réalisation de l'ouvrage tel qu'il y est décrit, à condition que l'attribution soit faite à l'entreprise qui exécute ce service ou cet ouvrage lorsque ces services ou travaux complémentaires ne peuvent être techniquement ou économiquement séparés du marché principal sans inconvénient majeur pour le pouvoir adjudicateur ou lorsque ces services ou travaux quoiqu'ils soient séparables de l'exécution du marché initial sont strictement nécessaires à son parfait achèvement. Le montant cumulé des marchés complémentaires ne doit pas dépasser 50 % du montant du marché principal.

La Directive du 26 Février 2014 (dir. 2014/24/UE, art. 72.1, b), al. 2) le confirme en prévoyant la possibilité de conclure des marchés complémentaires pour des prestations devenues nécessaires en cours d'exécution du contrat et qui ne figuraient pas dans ce contrat peut intervenir sans nouvelle procédure de marché « lorsqu'un changement de contractant (...) est impossible pour des raisons économiques ou techniques telles que l'obligation d'interchangeabilité ou d'interopérabilité avec les équipements, services ou installations existant achetés dans le cadre du marché et (...) présenterait un inconvénient majeur ou entraînerait une augmentation substantielle des coûts pour le pouvoir adjudicateur ». Toutefois, dans cette hypothèse, « toute augmentation de prix ne peut être supérieure à 50 % de la valeur du marché initial ». Cette position a également été confirmée par la Direction des Affaires Juridiques du Ministère par note en date du 12 Février 2015.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que la conclusion d'un marché complémentaire est toujours possible, nonobstant le fait que le marché serait à bon de commandes avec un seuil maximal prévu, dès lors que les conditions de fond de l'attribution d'un tel marché sont réunies. En outre, l'article 1.5 du CCAP ne prohibe aucunement la conclusion d'un tel marché complémentaire mais relève que l'office aura la faculté de solliciter une entreprise tierce, désignée au terme d'une nouvelle procédure d'attribution. L'article 1.5 précise en effet que « le Maître d'ouvrage se réserve le droit de procéder à une consultation vers d'autres entreprises et de choisir l'offre qui lui serait la plus intéressante. Le titulaire ne pourra revendiquer une quelconque indemnité ou compensation ». C'est donc dans le strict respect de la légalité, et au regard des manquements résultant de la convention citée préalablement, que la procédure de marché complémentaire a été employée conformément aux textes réglementaires susvisés.

4. Irrégularités constatées dans des attributions de logements :

Le Conseil d'administration de l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT relève que neuf dossiers ne respecteraient pas les dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, précisées par décret n° 2011-176 du 15 février 2011. Il est ainsi relevé la non-présentation de dossiers d'attribution de logements, non fournis dans le cadre du contrôle, l'existence de dossiers d'attribution de logements présentant un dépassement de plafond de ressources ainsi que la présentation de dossiers incomplets d'attribution de logement.

Or, l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a produit l'ensemble des procès-verbaux de la Commission d'Attribution de Logements relatifs aux dossiers non produits à l'occasion du contrôle, attestant que les logements, objets de la présente observation, ont bien été attribués sur la base d'un dossier complet produit par les candidats.

C'est uniquement les problèmes d'archivage et de dématérialisation des documents administratifs internes qui ont entraîné ces dysfonctionnements. En effet, et après attribution, les dossiers ont été adressés en agence où aucune procédure de dématérialisation n'a été mise en place. Le classement et l'archivage des dossiers lequel fait par ailleurs l'objet d'un commentaire dans le rapport, était défaillant.

C'est ainsi que, pour mettre un terme à l'anomalie relevée, les dossiers ayant fait l'objet d'une attribution par la Commission d'Attribution des Logements et d'une acceptation par le demandeur sont désormais, depuis 2015, scannés au siège par un agent dédié. Une fois la dématérialisation assurée, les documents sont versés aux archives conformément à la procédure réglementaire de conservation des documents administratifs et ne sont plus transmis aux agences. Les agences peuvent consulter l'entier dossier sous forme informatique à tout moment. Dans ces conditions, la prétendue irrégularité tirée de la non-présentation de dossiers lors du contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social est donc purgée.

Dorénavant, l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a rétabli la conformité des dossiers d'attribution de logements aux exigences du Code de la Construction et de l'Habitation. Des mesures ont d'ores et déjà été mises en place afin de collecter les éléments manquant aux dossiers d'attribution de logement. Ainsi, les chargés de clientèle de TERRES DU SUD HABITAT ont réclamé aux locataires dont les dossiers se sont avérés incomplets lors du contrôle de l'ANCOLS, les documents permettant la finalisation des dossiers. La procédure de *phoning* a été doublée d'un courrier postal envoyé en recommandé avec accusé de réception.

En outre, l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a révisé le 22 décembre 2014 le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements. Ainsi, un cadre de la Direction est présent à toutes les commissions d'attribution pour s'assurer que le règlement interne de la commission d'attribution est bien respecté (rappel des règles du quorum à chaque début de séance). Ce cadre assure également la veille juridique ainsi que la transcription des échanges liés aux examens des candidatures afin que la transparence réclamée lors du contrôle de l'ANCOLS soit complète. Les critères d'attribution portant respectivement sur le « taux d'effort », l'« antériorité de la demande » et la « priorité sociale » ont été précisés et pondérés. Il est ainsi mis en œuvre un mécanisme de notation pour renforcer l'égalité de traitement des demandeurs de logements sociaux. A titre informatif, il est précisé que le 14 décembre 2015 un nouveau projet de règlement intérieur a été élaboré en conformité avec les dispositions de la loi ALUR et sera proposé lors de la Commission d'Attribution des Logements du 29 février 2016.

Enfin, l'Office Public d'Habitat TERRES DU SUD HABITAT tient à rappeler les règles dérogatoires aux critères d'attribution des logements sociaux, l'article R. 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, des dérogations aux principes classiques d'attribution de logement sociaux peuvent être édictées par le Préfet dans plusieurs circonstances : en cas de vacance de logements excessive, de recherche de mixité sociale. Tel est précisément le cas des logements afférents aux dossiers d'attribution prétendument litigieux.

Le dépassement de plafonds de ressources exceptionnel est également autorisé par les dispositions de l'article 8 de la convention n°83/2/11/2011/02-844/072, laquelle précise que les logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être logés à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dépassement aurait dû être porté au procès-verbal de la Commission d'Attribution des Logements. Ces éléments n'ont pas été transcrits. Or, il est constant qu'au 1^{er} janvier 2013, année d'entrée dans le logement, les attributaires étaient en-deçà du seuil autorisé des 130% de dépassement de sorte qu'aucune infraction n'est caractérisée. Dans ces conditions, l'Office s'engage à justifier à l'avenir conformément à la Loi les dépassements de plafonds de ressources dans les limites réglementaires fixées par les conventions et d'en informer, *a priori*, le représentant de l'Etat.

En tout état de cause, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a pris bonne note des observations purement formelles relevées par l'ANCOLS eu égard à la constitution des dossiers d'attribution de logements hors du plafond de ressources et du contenu des procès-verbaux de Commission d'Attribution des Logements.

Dès lors, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT s'engage, conformément aux préconisations de l'ANCOLS à faire figurer sur les procès-verbaux de Commission d'Attribution des Logements l'ensemble des mentions obligatoires figurant au Code de la Construction et de l'Habitation et permettant d'assurer la transparence et l'effectivité des débats.

5. Baux locatifs non accompagnés de toutes les annexes obligatoires :

L'article R.353-19 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu'un certain nombre de documents doivent être remis par le bailleur au locataire entrant dans un logement relevant de son parc. Doit notamment être produit un décompte détaillé de surface corrigée du logement. À cet égard, l'ANCOLS relève que dans les 65 dossiers examinés lors de son contrôle, une partie des documents était manquante dans la quasi-totalité des dossiers. L'observation est vague dès lors qu'il n'est ni précisé la nature de la pièce manquante, ni le dossier de logement concerné. Devant cette imprécision, TERRES DU SUD HABITAT ne peut produire une réponse au cas par cas, permettant d'explicitier la situation rencontrée par l'ANCOLS dans chaque dossier.

Néanmoins, notre Conseil d'administration tient à préciser que les services s'attachent à fournir l'ensemble des pièces obligatoires aux locataires. A titre informatif, une consultation sur les diagnostics de performance énergétique est en cours de rédaction.

6. Hausses de loyers non conformes au protocole CGLLS :

Le Conseil d'Administration prend acte des observations sur les 2 années visées. S'agissant de l'année 2015, par délibération n°14.07.07 en date du 31/10/2014 le Conseil d'Administration de TERRES DU SUD HABITAT a adopté une augmentation des loyers à hauteur de 2%.

7. Obligations d'application du SLS non respectées pleinement :

A titre liminaire, il convient de préciser que près de 84 % des logements relevant du parc de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT sont situés en Zone Urbaine Sensible. 781 logements sont donc potentiellement assujettis au supplément de loyer solidarité tout en bénéficiant du régime dérogatoire prévu par l'article L. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

S'il est toutefois vrai que l'Office Public ne respectait pas pleinement ses obligations, cette défaillance résultait des dysfonctionnements du logiciel informatique de gestion du supplément de loyer solidarité. Néanmoins, seuls 400 dossiers étaient concernés par la récupération du supplément de loyer solidarité. Dans ces conditions, l'agent administratif de l'Office Public de l'Habitat affecté à cette tâche a pu procéder au calcul manuel des montants. Dans le prolongement, la facturation est intervenue en mai 2013, conformément aux délais fixés. En revanche, pour l'année 2014, la facturation du supplément de loyer solidarité n'a pas été réalisée suite à de nombreux problèmes résultant d'un paramétrage inapproprié du logiciel informatique de calcul.

Concrètement, il doit être précisé que peu de locataires du parc de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a répondu à l'enquête relative au montant du revenu annuel perçu. Le logiciel informatique a donc automatiquement affecté aux locataires, dont les revenus n'ont pas été déclarés dans le cadre de l'enquête préalable, un taux de dépassement erroné. En ce sens, le logiciel a systématiquement affecté un coefficient non conforme.

En outre, l'ANCOLS relève que le groupe « Jardin de Mathilde » aurait, à tort, été exclu du périmètre du Supplément de Loyer Solidarité. Cette inexactitude résulte également du logiciel informatique, lequel répertoriait, ledit ensemble dans le cadre des logements relevant d'une Zone Urbaine Sensible, et donnant lieu, par voie de conséquence, à exonération du supplément Loyer Solidarité.

L'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT indique que toutes mesures de nature à résoudre les difficultés rencontrées au plan informatique ont d'ores et déjà été initiées et appliquées.

8. Gardiennage et surveillance non conformes avec les dispositions du Code de la sécurité intérieure :

L'ANCOLS relève que TERRES DU SUD HABITAT n'emploie « aucun gardien » tout en indiquant concomitamment que « des équivalent-temps plein » assurent la gestion des logements du parc de l'Office. Cette affirmation est manifestement contradictoire. Il ne peut donc utilement être soutenu que l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT ne dispose « d'aucun gardien », alors même que l'ANCOLS relève l'existence desdits équivalents. Néanmoins, cette contradiction se justifie. Le Conseil d'administration de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT ne partage donc pas cette analyse au regard du caractère fort imprécis de la notion de « gardien ».

En effet, le Décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation, confirme l'absence de précision en la matière puisqu'il évoque cinq types d'emplois correspondant aux obligations imposées par les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la Sécurité Intérieure (concierge, gardien, employé d'immeuble à usage d'habitation, agent de prévention et de médiation et correspondant de nuit). Il y a donc lieu de considérer que l'énumération d'emplois contenue dans le Décret susvisé a été rendue nécessaire par les différentes appellations en vigueur selon les catégories de bailleurs, et au sein même des Office Public de l'Habitat, selon le statut juridique des organismes.

En ce sens, la circulaire n° 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1^{er} février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation confirme les difficultés inhérentes à la qualification des emplois de gardien. Peut ainsi être comptabilisé en qualité de gardien, l'emploi de « *gardien d'immeuble* » au sens traditionnel, mais de façon plus large les fonctions d' « *agent de proximité* » ou de médiation, de jour comme de nuit. La circulaire indique, en outre, s'agissant des autres emplois dont aucune définition légale ne peut être retenue, qu'il convient de s'attacher au « *contenu réel des fonctions des personnes concernées, les emplois comptabilisés devant s'inscrire dans le cadre général qui est celui de l'obligation de gardiennage ou surveillance afin d'assurer la tranquillité* ». Ainsi, peuvent être comptabilisés au titre d'emploi de gardiens d'immeuble, les emplois effectivement exercés par certaines catégories de personnel comprenant contractuellement, ou statutairement une mission de contact avec les habitants correspondant à l'objectif de civilité et de tranquillité, recherché par le Législateur.

À cet égard, il doit être indiqué que les missions des employés d'immeuble affecté au gardiennage au sein des bâtiments du parc de TERRES DU SUD HABITAT font l'objet d'une fiche de poste particulièrement détaillée. Ladite fiche de poste indique que l'agent recruté, en qualité d'employé d'immeuble, « *a en charge le maintien de la propreté des communs des immeubles constituant le patrimoine de l'Office* ». Les objectifs du poste prévoient que l'agent a pour objectif d'assurer le nettoyage des parties communes, le contrôle des petits équipements des communs et l'entretien d'une relation avec les locataires. Ces missions sont identiques à celles attendues d'un gardien d'immeuble.

Or, en comptant parmi ses effectifs, *a minima*, vingt-cinq agents recrutés en cette qualité, il est erroné de considérer que TERRES DU SUD HABITAT ne dispose d'aucun personnel assurant le gardiennage et la surveillance des immeubles de son parc.

De plus, si l'ANCOLS fait valoir un prétendu manque de gardiens d'immeuble officiant pour le compte de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT, force est de constater que ne sont pas précisés les ensembles de logements affectés par cette carence. Or, l'ANCOLS admet que TERRES DU SUD HABITAT dispose d'équivalents-temps plein exerçant ces fonctions.

Dès lors, dans l'imprécision des textes et des griefs formulés à son encontre, TERRES DU SUD HABITAT entend rappeler qu'en sa qualité de gestionnaire de près de 5 000 logements, les dispositions du Code de la Sécurité Intérieure lui impose de détenir, *a minima*, 50 agents en charge du gardiennage des immeubles.

À cet égard, et d'une part, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT indique qu'au regard des dispositions de l'article 3 du décret n°2006-1691 du 22 décembre 2006 portant statut particulier du cadre d'emplois des adjoints techniques territoriaux, les adjoints techniques territoriaux, au nombre d'une quarantaine, peuvent exercer au sein des Offices Publics de l'Habitat les missions de gardien d'immeuble et en tout état de cause, une mission de contact avec les habitants correspondant à l'objectif de civilité et de tranquillité recherché par l'article L. 271-1 du Code de la Sécurité Intérieure. A ce personnel statutaire relevant de la Fonction Publique Territoriale, s'ajoutent les personnels de Droit Privé affectés à des missions de gardiennage au sein des logements. Il en résulte qu'un total de plus de 50 agents est actuellement affecté aux missions de gardiennage des immeubles relevant du parc locatif de TERRES DU SUD HABITAT.

Enfin, la politique de ressources humaines conduite par TERRES DU SUD HABITAT s'inscrit dans une démarche d'augmentation de son personnel de gardiennage. En ce sens, il doit être relevé que depuis 2012, l'effectif global des personnels fonctionnaires ou salariés effectuant des missions assimilables à celles relevant du cadre d'emploi prévu par le décret n°2006-1691 du 22 décembre 2006 cité, *supra*, font l'objet d'un redéploiement sur des postes assimilables aux missions de gardiens. En effet, TERRES DU SUD HABITAT, pour répondre aux exigences du Code de la Sécurité Intérieure, a mis en place un processus interne visant à transférer l'ensemble des personnels de catégorie C ou assimilée, sur de tels emplois. Ainsi, en 2012, sur les 28 personnels de catégorie C appartenant au cadre d'emploi des adjoints techniques de la Fonction Publique

Territoriale, susceptibles de remplir des missions de gardiennage d'immeuble, 17 étaient affectés à un tel poste. Or, en 2014, le nombre d'agents statutaires relevant de la Fonction Publique Territoriale, a nécessairement diminué, du fait de la refonte du statut des Offices Publics de l'Habitat, de sorte que 25 adjoints techniques officient désormais au sein de TERRES DU SUD HABITAT. Sur ces 25 agents, 21 sont actuellement affectés sur des postes de gardiens, soit près de 94,75 % de l'effectif total et quatre agents de plus qu'en 2013.

L'ANCOLS doit donc relever la dynamique insufflée par l'Office Public de l'Habitat en matière de Ressources Humaines et tendant à accroître le nombre de gardiens parmi les effectifs en présence. Cette politique de mobilité interne permet le redéploiement des agents en place, sans pour autant effectuer de recrutements nouveaux, de nature à accroître les frais de fonctionnement interne de l'Office Public de l'Habitat.

Dès lors, aucune infraction aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ou du Code de la Sécurité Intérieure ne peut, en l'état, être utilement caractérisée par l'ANCOLS.

9. Acquisition irrégulière en VEFA

Le Conseil d'administration de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT ne comprend pas cette anomalie ou irrégularité qui repose sur une vision doctrinaire propre à l'ANCOLS. La Vente en Etat Futur d'Achèvement est pourtant un mode d'amélioration du Patrimoine de tout Office Public à un coût maîtrisé.

En Droit, la vente en état futur d'achèvement est un contrat immobilier, issu du droit privé, auquel les collectivités publiques peuvent en principe librement recourir à la condition que le terrain d'assiette de la future construction ne leur appartienne pas. Alors même que la VEFA n'est pas un marché public au sens du Code des marchés publics, elle n'est pas davantage contraire à la loi MOP faite pour la personne publique d'y exercer la maîtrise d'ouvrage (CE, sect., 8 févr. 1991, n° 57679, Région Midi Pyrénées. – CE, avis, 31 janv. 1995).

La vente en l'état futur d'achèvement se trouve donc soumise aux règles communes applicables à toute vente d'immeubles à construire, énoncées dans les articles 1601-1 à 1601-4 du Code civil dont elles forment un nouveau chapitre III-1 intitulé "De la vente d'immeubles à construire" ainsi que dans les articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 s'agissant de la garantie de vices cachés. Dans un souci d'homogénéité du Code de la construction et de l'habitation, ces textes ont également été reproduits dans ce dernier code, respectivement sous les articles L. 261-1 à 4, L. 261-5, L. 261-6 et L. 261-7, alinéa 2, où ils se trouvent complétés par des dispositions d'ordre réglementaire figurant dans les articles R. 261-1 à R. 261-7.

Il convient de rappeler que depuis la loi n° 2009-179 du 17 févr. 2009 (art. 4), les Sociétés d'économie mixte et les organismes de logement social peuvent désormais avoir recours de plein droit à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour un ouvrage destiné à assurer leurs missions de logement social.

Il ressort des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en son Article L. 433-2, en sa version applicable à compter du 27 mars 2014 (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 103), que : « Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, acquérir : — des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ; — des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ; — des logements incllés dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. Dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'Etat, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du présent code ».

Il convient de rappeler que le même article disposait, en sa version applicable du 19 février 2009 au 27 mars 2014 (LOI n°2009-179 du 17 février 2009 - art. 4), qui reçoit application en l'espèce, que : « Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, acquérir : (...) — des

logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées ».

Dès lors, un Office Public de l'Habitat peut recourir à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement sous deux conditions : disposer de la qualité de tiers au programme de construction ; le dépôt préalable des autorisations de construire.

Or, il ressort de l'acte notarié dressé le 22 décembre 2010 par Maître EYMARD – Notaire à CUERS, qu'est stipulée une vente en l'état futur d'achèvement entre la représentée par la et l'OFFICE PUBLIC TERRES DU SUD HABITAT LA SEYNE SUR MER au titre de biens immeubles sis lieudit Camp Laurent – LA SEYNE SUR MER cadastrés BS 980 er BS 983. Il appert que lesdits biens immeubles, objets de la vente en l'état futur d'achèvement, appartiennent à la

selon acte d'acquisition reçu par Maître EYMARD – Notaire – le 30 juin 2010 dont copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de Toulon le 02/08/2010 – volume 2010 P numéro 7606. De plus et dans le cadre du programme du Projet de Rénovation Urbaine sur le site de la future Place Saint Jean – Quartier Berthe – dans un souci de fédération des différents ensembles immobiliers situés de part et d'autre de l'Avenue Itzhak Rabin à LA SEYNE SUR MER, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a, es qualité de propriétaire de l'assiette foncière de ladite place, un appel à opérateurs immobiliers afin qu'un ensemble bâti soit réalisé.

Si l'Office a établi un programme immobilier sur lesquels les opérateurs immobiliers ont été mis en concurrence, il ressort que seuls les candidats devaient dresser un projet de programme de construction contenant des propositions architecturales et financières en adéquation au cahier des charges. C'est dans ce cadre que selon délibération du 26 juin 2008, l'OFFICE PUBLIC TERRES DU SUD HABITAT a retenu le candidat

pour la réalisation de l'opération dite de la Place Saint Jean. Dans le cadre de ce programme de construction, la a déposé, le 21 mai 2010, la demande de permis de construire modificatif PC 083 126 09 OC085 01, accordée le 16 juillet 2010, dans les suites du permis de construire initial n°83 126 09 OC085 accordé le 22 septembre 2009.

Ainsi, et d'une part, la était propriétaire de l'assiette foncière des constructions à bâtir, de sorte qu'un transfert de foncier à destination de TERRES DU SUD HABITAT a bien eu lieu, à la date du 22 décembre 2010, conformément aux exigences posées par les dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil. D'autre part, TERRES DU SUD HABITAT avait nécessairement la qualité de tiers au programme de construction proposé par Enfin, les permis de construire initiaux et modificatifs ont été déposés par préalablement à l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement en date du 22 décembre 2010.

Dès lors, le mécanisme juridique de la vente en l'état futur d'achèvement a été parfaitement respecté par l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT.

10. Diagnostics de performance énergétique et dossiers « amiante » non conformes

L'ANCOLS fait valoir que les diagnostics amiante réalisés par TERRES DU SUD HABITAT ne seraient pas conformes aux dispositions de l'article R.1334-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. À cet égard, ledit Code de la Santé Publique impose, aux Offices Public de l'Habitat, aux termes de ses articles R. 1334-14 et suivants, une obligation de contrôle en matière d'amiante. Les bailleurs sociaux doivent donc rechercher la présence de flocages contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980. Ils doivent également rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il résulte de ces dispositions que l'ensemble des bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé à une date antérieure au 1^{er} juillet 1997 doivent faire l'objet d'un examen approfondi en matière d'amiante. TERRES DU SUD HABITAT tient donc à préciser que sur les 5 000 logements composant son parc, 700 sont neufs, ou ont fait l'objet d'une rénovation récente entre 1997 et 2014. Dans ces conditions, les permis de construire afférents ont logiquement été déposés à une date postérieure au 1^{er} juillet 1997. Dès lors, les logements concernés ne sont pas soumis à une obligation de diagnostic en matière d'amiante.

L'observation de l'ANCOLS ne présente donc qu'une portée résiduelle, ne permettant pas de remettre en cause l'implication de TERRES DU SUD HABITAT dans la mise aux normes de son bâti.

Par ailleurs, l'ANCOLS n'évoque pas le défaut de diagnostic amiante, mais seulement le caractère non conforme aux dispositions réglementaires en vigueur des diagnostics réalisés par TERRES DU SUD HABITAT. Or, il est constant que TERRES DU SUD HABITAT a bien fait réaliser les diagnostics amiantes des logements existants dès 2006. Dès lors, rien n'indique en quoi les diagnostics amiantes ne seraient pas conformes à la réglementation en vigueur. À cet égard, l'Office Public de l'Habitat TERRES DU SUD HABITAT a produit l'ensemble des diagnostics amiante réalisés sur l'ensemble de son parc, pour permettre à l'Agence nationale du contrôle du logement social de s'assurer de la parfaite réalisation de ces missions.

Enfin, TERRES DU SUD HABITAT a attribué le 4 décembre 2015 et notifié le 6 janvier 2016 un marché de « Repérage de matériaux et de produits contenant de l'amiante, réalisation du DTA pour parties communes et du DAPP pour partie privative sur la base des listes A et B du CSP pour les résidences et les logements du pas de TERRES DU SUD HABITAT » avec le Cabinet LINK.

Aucune infraction ne peut donc plus être relevée en la matière.

11. Tenue comptable non conforme à la réglementation en vigueur :

L'ANCOLS retient six griefs à l'encontre de TERRES DU SUD HABITAT au plan de la comptabilité de l'Office.

Sur l'enregistrement des immobilisations

L'enregistrement des immobilisations est depuis de très nombreuses années une problématique au lourd passif pour l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT. En attestent les différents contrôles menés soit par la Chambre Régionale des Comptes, soit par l'Agence nationale de contrôle du logement social lesquelles ont effectivement toujours pointé les insuffisances de l'établissement.

Il doit toutefois être relevé qu'à l'issue du précédent contrôle mené par la Chambre Régionale des Comptes en 2009, des améliorations ont été apportées sur les intégrations comptables des immobilisations notamment par l'application de la règle du *prorata temporis* à la date de mise en service du bien. Néanmoins, l'Office n'a pas été en capacité de mettre en œuvre convenablement la réglementation en débutant l'amortissement sur cette même année de mise en service.

Il ne s'agit donc pas d'une méconnaissance comptable mais d'une réelle difficulté à disposer des informations nécessaires pour établir, sur l'année de mise en service d'un bien, le certificat administratif à produire au comptable public pour l'intégration du bien à l'actif immobilisé. Les informations nécessaires sont produites tardivement, s'agissant de la ventilation par composants des dépenses réalisées sur l'immobilisation à intégrer. De ce fait, il est possible de relever une année de décalage entre la mise en service du bien correspondant au début de l'amortissement et son intégration effective. Il apparaît cependant important de préciser que le rattrapage des écritures d'amortissements non effectuées sur l'année de mise en service est toujours effectué.

L'organisation approximative de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT, telle qu'elle existait lors de la période contrôlée, a généré de lourds préjudices à la bonne marche des services et notamment du fait de transmissions tardives d'informations lesquelles ont entravé la bonne application de la réglementation.

L'Office Public TERRES DU SUD HABITAT a, dès les auditions réalisées par l'Agence nationale de contrôle du logement social, mis en place un processus de régularisation en la matière.

Ainsi, dans le souci de respecter les recommandations formulées à l'Office, il a été procédé dès 2014 à un rattrapage d'intégrations pour un montant total de 12.860.444,93€. Les écritures d'amortissement correspondantes portant sur ces dernières immobilisations terminées (opérations de constructions neuves) qui figuraient toujours à l'actif dans les immobilisations en cours ont été effectuées.

A titre informatif, en 2015 TERRES DU SUD HABITAT a mis en œuvre un travail important lui permettant d'achever la régularisation complète de ses immobilisations en cours en procédant à un rattrapage conséquent d'intégration à l'actif immobilisé pour un montant total de 26.829.769,19 €.

De surcroît, et en conformité avec les instructions comptables, les dernières opérations menées et ayant fait l'objet d'une mise en service sur l'année 2015 ont bien été intégrées à l'actif immobilisé sur cet exercice pour un montant de 6.915.667,44 €.

Le montant total d'immobilisation en cours intégrées en 2015 s'élève à 33.745.436,63 €.

Les actions d'améliorations mises en oeuvre, préalablement au contrôle de l'ANCOLS, ont été, dès 2014, et dans un souci permanent de contrôle des informations contenues dans le logiciel comptable SALVIA Patrimoine, un audit de la base de l'outil informatique a été réalisé.

Depuis lors, la mission a été entreprise sur la reprise des données tant au niveau des immobilisations que des subventions y afférant. L'objectif est d'aboutir à la production d'une base de données non seulement fiable et aussi, à une mise à jour régulière des informations pour permettre que les immobilisations en cours au 23 et figurant à l'actif alors qu'elles sont terminées continuent à être correctement intégrées à l'actif immobilisée au 21 comme la réglementation le prévoit pour chaque nouvelle immobilisation dès son achèvement.

L'étape suivante entend interfacer l'ensemble des modules de « Salvia développement » utilisés pour la comptabilité (« Salvia patrimoine », « Salvia financement », « Salvia états réglementaires ») ainsi qu'« Immoware » pour rendre perfectible la tenue des comptes.

Deux agents de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT sont en charge de ces missions et placés sous la responsabilité de la Directrice des Finances le Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, afin d'une part, de renforcer l'organisation, et, d'autre part, d'apporter une meilleure transversalité des informations entre ces deux directions clés.

Sur l'enregistrement des subventions

La réglementation prévoit l'enregistrement au bilan des subventions d'investissement dès leur notification. Cependant, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT n'enregistre pas les subventions à notification mais au fur et à mesure de leur encaissement à deux exceptions près pour l'exercice 2005. Il est important de préciser que ces deux seules écritures ont fait l'objet d'observations particulières sur le rapport définitif du contrôle de la Chambre Régionale des Comptes intervenu en 2009.

Ainsi, il ne peut en être déduit un principe général, tel qu'évoqué dans le pré-rapport de l'Agence nationale de contrôle du logement social, portant sur l'enregistrement des subventions à l'enregistrement, et non d'encaissement. Encore moins, ne peut être caractérisé un manquement de l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT aux principes de sincérité ou de prudence dans la gestion comptable des subventions.

A titre d'exemple, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT reconnaît que, sur l'une de ces deux écritures (détaillée dans ledit rapport), une erreur est survenue. En effet, lors de l'encaissement des fonds du solde de la subvention région sur l'opération de réhabilitation du groupe Max Barel pour un montant de 77.538,59 € versé en juin 2011, le rattachement sur le titre de 150.672 € émis lors de la notification de la subvention en octobre 2005 (titre 477 du 21/10/2005) n'avait pas été effectué par le comptable et il avait été demandé à l'office d'émettre un titre de recettes du montant de l'encaissement (titre 358 émis le 1er juillet 2011). Cette erreur ne s'est décelée que sur l'exercice 2012 et elle a nécessité la constatation d'écritures correctives sur cet exercice (mandat 2025 du 27-04-2012), ce qui aurait pu se percevoir comme une irrégularité sur l'exercice 2011 où l'erreur a été commise. En 2006, l'Office Public a signé la convention ANRU portant sur le PRU du quartier Berthe. Au vu, d'une part, des points évoqués supra et, d'autre part du nombre important de financements par subventions sur toutes les familles d'opérations du projet, la pratique d'émission des titres de recettes à l'encaissement s'est d'autant plus renforcée.

C'est l'objet de votre observation sur les trois années signalées (2011 à 2013) sur laquelle nous nous sommes conformés dès l'ouverture de l'exercice 2015.

Les actions d'amélioration entreprises par l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT ont été l'émission depuis le début de l'exercice 2015, des titres de recettes à réception des notifications des subventions. Un montant total de 9.940.118,10 € de subventions notifiées a ainsi été comptabilisé sur cet exercice. Il est communiqué en annexe un tableau de suivi mis en place par TERRES DU SUD HABITAT pour le suivi des encaissements à rattacher aux titres émis à notification. Pour information, ce fichier a été transmis aux services

de la Trésorerie pour un partage de ce même suivi et permettre alors un double contrôle des opérations pour éviter les risques d'erreur.

Sur le bilan, compte 4081 au 31 décembre 2013

En 2013, divers dysfonctionnements découlant de cette première année de mise en service des trois agences de proximité ont effectivement impacté sur le bon déroulement des missions des différents services.

Pour le service mandatement qui arrive en clôture du processus administratif de traitement des dépenses, celui-ci a été confronté à d'innombrables difficultés liées non seulement au non-respect de la procédure de traitement des factures mais également à diverses problématiques inhérentes à une connaissance limitée dans l'utilisation des marchés dont ces nouveaux services sont gestionnaires. C'est ainsi que sur l'année 2013, le retard accumulé, qui pourrait toutefois s'évaluer à une durée modique de deux mois, a ensuite été résorbé.

Les actions d'amélioration entreprises ont immédiatement été mises en œuvre. En effet, à la clôture de l'exercice 2014, le bilan fait ressortir au compte 4081 (fournisseurs d'exploitation factures non parvenues) un solde de 444 K€ qui, conformément à la réglementation, n'est constitué que des factures non parvenues au terme de la journée complémentaire de cet exercice. Cet objectif a été défini par la Direction Générale soutenue dans son action par la Direction des finances et la Direction de la gestion urbaine de proximité. C'est ainsi que la mobilisation de l'ensemble des services gestionnaires de crédits de l'office a permis de rétablir de bonnes pratiques et ainsi éviter les dysfonctionnements de 2013.

De surcroît et en partenariat avec le Trésorier, l'Office Public a mis en application la méthode de contrepassation globale de ces écritures de régularisations de fin d'année dès l'ouverture de l'exercice 2015.

A titre informatif, au 31 décembre 2015 le compte 4081 présente un solde de 377 K€ qui, conformément à la réglementation, n'est constitué que des factures non parvenues au terme de la journée complémentaire de cet exercice.

Sur les coûts internes, L'ANCOLS s'interroge sur les coefficients respectivement de 1,3 % et de 0,13% aux dépenses totales réalisées pour les opérations conduites directement par l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT. Lesdits coefficients ont pourtant été définis par les services de l'Office, et ce, de manière rigoureuse, comme étant une imputation rationnelle en prenant en compte le niveau réel de l'activité au regard de sa capacité à mener lesdites opérations.

Toutefois, TERRES DU SUD HABITAT va s'attacher à améliorer sa mise en œuvre du principe de l'imputation rationnelle afin de se conformer au mieux aux modalités de comptabilisation des coûts internes.

Ce principe nécessite cependant la mise en place de méthodes organisationnelles internes que l'office n'a pas pu mener sur 2015. Dans ces conditions, il n'a pas été constaté d'écritures spécifiques relatives aux coûts internes sur cet exercice compte-tenu des observations de l'ANCOLS sur les précédents coefficients appliqués jusqu'en 2014 au titre de la conduite d'opération et la direction d'investissement.

A compter de 2016, TERRES DU SUD HABITAT souhaite définir et mettre en place ce principe suivant les orientations suivantes :

- Prise en compte de la complexité des dossiers et du temps passés sur les opérations (feuilles de temps par chargé d'opération précisant les heures de formation, l'administration hors production, les absences...)
- Définir un rythme normal de production de logements pour l'ensemble des chargés d'opération,
- Définir la production ou la sous-production de logements réalisée dans l'année pour l'ensemble des chargés d'opération,
- Adapter les coûts de charges salariales à la production ou à la sous-production de logements de l'année : immobiliser un pourcentage de l'activité des chargés d'opération en fonction de la production réalisée.

Sur la présentation pour clôture des opérations réalisées par TERRES DU SUD HABITAT

L'Office Public TERRES DU SUD HABITAT prend connaissance de la position de l'ANCOLS quant à la saisine obligatoire du Conseil d'Administration quant à l'affectation des fonds propres aux opérations terminées et soldées et fera donc participer ledit Conseil dans l'hypothèse où cette situation d'excédents de fonds propres serait présente.

Pour autant, l'Office Public TERRES DU SUD HABITAT tient à rappeler que le Conseil d'Administration est évidemment saisi pour toute décision portant sur les constructions, réhabilitations et démolitions. Il suffit à ce titre de se référer au Plan Stratégique Patrimonial et à toutes les décisions du Conseil d'administration s'y attelant quant aux autorisations successives devant être réalisées pour toute opération portant sur le parc immobilier de l'Office.

De plus, et conformément à la position adoptée par la Direction Générale lors du contrôle, il a été voté par délibération en date du 18 mai 2015, la clôture d'opération pour la résidence Maréchal Juin, première opération menée dans le cadre du projet de Rénovation Urbaine du Quartier Berthe. Cette première délibération actant le souhait de TERRES DU SUD HABITAT de se conformer à l'observation de l'ANCOLS sur ce point et, de fait, le début d'un travail important sur la régularisation des clôtures des autres opérations menées par la suite au titre de la convention ANRU jusqu'à ce jour.

D'ici le terme de l'exercice 2016, TERRES DU SUD HABITAT devrait être en mesure de présenter à son conseil d'administration l'ensemble des délibérations sur les clôtures de l'ensemble des opérations terminées et soldées.

EN CONCLUSION, si de nombreux points faibles ou irrégularités ont été purgés par l'action de la nouvelle gouvernance sous l'autorité de son Conseil d'administration, et au regard de la nouvelle Direction Générale, le Conseil d'administration TERRES DU SUD HABITAT souhaite conclure le présent mémoire sur les points forts qui caractérisent son action et notamment :

1 - Le positionnement de TERRES DU SUD HABITAT avec la loi ALUR et les 25 % de logements sociaux

L'agglomération toulonnaise est marquée par un fort déficit en matière de logements sociaux, 9% pour 75% de la population éligible ! Le législateur a renforcé les obligations des maires en la matière. En effet, le renforcement de la loi SRU impose un effort de production supplémentaire de logements sociaux pour certaines communes avec un seuil minimal qui passe de 20 à 25%.

TERRES DU SUD HABITAT se positionne comme un opérateur crédible et efficace car il respecte à la lettre cette loi, ce qui n'est malheureusement pas le cas de certaines communes de l'agglomération qui ne jouent pas le jeu en matière de production de logement sociaux. La Commune de la SEYNE SUR MER et son bailleur social sont fortement impliqués dans la production de logements sociaux, et l'agglomération toulonnaise doit prendre part à ce challenge et ainsi respecter les termes de la convention ANRU obligeant notamment par la production de 160 logements sociaux hors périmètre seynois.

2 - Se développer hors de la Commune et dans le centre-ville seynois

Le nouveau décret sur les Offices Publics de l'Habitat leur apporte désormais cette possibilité de se développer au-delà de leur Commune de rattachement. Les opérations aujourd'hui réalisées au titre de la convention ANRU ont d'ores et déjà permis à TERRES DU SUD HABITAT de renouveler son offre locative au cœur même du quartier « Berthe », sur un large périmètre seynois mais aussi sur d'autres communes : Bormes-les-Mimosas, Carnoules, Le Revest, Ollioules... Il n'en demeure pas moins que si l'Office a la possibilité de se développer hors périmètre seynois, il doit s'employer à ne pas trop s'éloigner afin de pouvoir apporter le meilleur service de proximité à ses locataires.

L'Office a également la volonté de diversifier son offre locative en acquérant ou en rénovant des logements en centre-ville de la Seyne-sur-Mer. Cet objectif permettra d'adapter une nouvelle production de logements à la demande de nombreux concitoyens avec notamment des loyers accessibles, et surtout pour les jeunes actifs.

3 - Améliorer l'habitat existant

Très impliqué dans l'amélioration de son patrimoine, TERRES DU SUD HABITAT a réalisé ces dernières années de nombreux investissements lui permettant de renouveler son parc immobilier et de réhabiliter la quasi-totalité de l'existant. Il doit être rappelé qu'un des enjeux principal des réhabilitations reste la volonté de permettre aux locataires de réaliser des économies d'énergies afin de contribuer à leur apporter une meilleure qualité de vie.

Outre les réhabilitations, les travaux de résidentialisations en cours d'achèvement permettent de renforcer le sentiment d'appropriation du lieu de vie, en réduisant les incivilités et en assurant une qualité de vie organisée autour des espaces publics et privés (plantations, espaces verts, équipements sportifs, éclairages économes et performants, voies de circulation facilitée et piétonnières et parkings privatifs).

Le challenge est là : l'Office doit faire face à sa situation financière, recomposer avec l'existant tout en poursuivant les missions dans lesquelles il est engagé pour répondre aux besoins de ses locataires.

De plus, un des formidables effets de la reconnaissance de TERRES DU SUD HABITAT vis-à-vis des collectivités extérieures se révèle. En atteste la sollicitation de la part d'autres bailleurs sociaux de grande envergure, afin que TERRES DU SUD HABITAT leur cède une partie de son actif immobilier. Ces relations nouvelles démontrent l'attrait du parc locatif de l'Office et se révèlent être une opportunité nouvelle et non négligeable pour TERRES DU SUD HABITAT pour reconstituer ses fonds propres permettant, à terme des projets d'acquisitions nouveaux dans le centre-ville seynois et sa périphérie.

4 - Améliorer la Mixité sociale

Le bilan d'occupation social réalisé à l'occasion du projet de rénovation urbaine a souligné l'extrême précarité dans laquelle se trouve une grande majorité des locataires de TERRES DU SUD HABITAT. En effet, la proportion de ménages ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au logement social s'élève à 89 % sur l'ensemble du patrimoine et atteint 94 % dans le quartier « Berthe ».

La vraie mixité sociale, est celle qui permet à ceux qui le souhaitent de rester dans leur quartier en favorisant leur parcours résidentiel. La réalisation de logements neufs, en location sociale ou en accession à la propriété permet de créer une vraie mixité sociale : Pour exemple les 36 logements sociaux de la résidence Saint-Jean que TERRES DU SUD HABITAT a réceptionné en décembre 2011 combinés à une vingtaine de logements en accession à un prix très bas (2000 € du m² quand le privé vend ses programmes à 3800-6 m²) commercialisé par un opérateur tiers. Cela a permis à certains anciens locataires de TERRES DU SUD HABITAT d'accéder à la propriété. Ce dernier point est très important car ce type de prix en accession est très rare en France et il est devenu donc enfin possible de pouvoir parler de parcours résidentiel.

L'Office souhaite fortement œuvrer en ce sens, proposer la possibilité d'une offre de logements diversifiée apportant un souffle nouveau aux habitants du quartier.

Améliorer, créer, se développer, se diversifier, dynamiser l'offre de logement sur et en dehors d'un territoire plus attractif, participer au développement local, créer du service de proximité tout en conservant des valeurs de solidarité et de partage, placer le locataire au cœur des préoccupations de l'Office.

Ces objectifs résonnent en chacun des hommes composant TERRES DU SUD HABITAT, en chacun des maillons de la chaîne de notre organisme comme un leitmotiv qui n'a de cesse de rappeler que les missions de bailleur social sont définies au bénéfice du seul locataire.