

OPH Terres du Sud Habitat

La Seyne-sur-Mer (83)



# RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-071



**RAPPORT DE CONTRÔLE 2020**  
**N° 2020-071**  
**OPH Terres du Sud Habitat**

**La Seyne-sur-Mer (83)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-071

### OPH Terres du Sud Habitat – 83

N° SIREN : 278 300 025 RCS Toulon

Raison sociale : OPH Terres du Sud Habitat

Président du conseil d'administration : M. Marc Vuillemot (*remplacé par Mme Nathalie Bicaïs depuis le 21 septembre 2020*)

Directeur général : M. David Guengant

Adresse : 17 Rue Camille Pelletan 83500 La Seyne-sur-Mer

Collectivité de rattachement : métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés	<b>4 601</b>	Nombre de logements familiaux en propriété	<b>4 601</b>	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...)	<b>242</b>
-------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	TSH	PACA	France métropolitaine	Source
<b>PATRIMOINE</b>				
Logements vacants (%)	9,6	3,9	4,9	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (% hors vacance technique)	9,0	1,0	1,3	
Taux de rotation annuel (% hors mises en service)	2,4	7,0	9,3	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-1,2	2,0	1,6	(4)
Age moyen du parc (en années)	43	37	38	(2)
<b>POPULATIONS LOGEES</b>				
Locataires dont les ressources sont (en %)				(1)
< 20 % des plafonds	31,0	24,0	22,3	
< 60 % des plafonds	72,0	61,3	60,7	
> 100% des plafonds	6,6	11,3	10,8	
Bénéficiaires d'aide au logement	63,2	50,9	48,6	
Familles monoparentales	25,4	22,8	21,3	
Personnes isolées	32,2	35,3	39,6	
<b>GESTION LOCATIVE</b>				
Médiane des loyers mensuels (euros/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5,2	5,8	5,7	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	19,9	nc	14,5	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,1	nc	98,6	(3)
<b>PERSONNEL</b>				
Effectif total en ETP	109	-	-	
<b>STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE</b>				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires (en %)	29,9	nc	43,2	(3)
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires (en %)	40,8	nc	38,5	(3)
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immo. brutes (en %)	2,7	nc	3,4	(3)
Taux de rentabilité (Résultat/Immo. brutes - endettement) (en %)	1,4	nc	1,5	(3)
Fonds de roulements net global (en euros au logement)	2 295	nc	2 483	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison (en euros au logement)	1 419	nc	2 568	(3)
Capacité de désendettement (Dette / CAF courante) (en années)	23,1	nc	16,8	(3)
Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 du CCH) (en %)	20,9	nc	10,9	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019 pour les références nationales et régionales et RPLS au 1/1/2020 pour TSH

(3) Diagfin 2018, OPH métropolitains, hors Ile-de-France, gérant entre 1 500 et 12 000 logements

(4) Evolution entre 01/01/2014 et 01/01/2019 pour les références nationales selon les données SOeS

## POINTS FORTS

- ▶ Consolidation de la situation financière attendue de la fusion avec l'OPH THM au 1<sup>er</sup> janvier 2021
- ▶ Capacité à mobiliser l'aide de la CGLLS pour mener à bien ses opérations de rénovation urbaine
- ▶ Rôle social avéré

## POINTS FAIBLES

- ▶ Vacance locative et niveau d'impayé de loyer élevés
- ▶ Absence de contrôle interne formalisé
- ▶ Effectif administratif au siège de l'OPH très au-dessus des valeurs de référence et présence insuffisante sur le terrain
- ▶ Fiabilité des données présentes dans le progiciel de gestion à améliorer
- ▶ Information comptable et financière perfectible
- ▶ Performance d'exploitation insuffisante au regard des besoins de l'office sous protocole d'aide CGLLS depuis 1985
- ▶ Retard dans l'entretien du patrimoine (*cf. visite de patrimoine*)
- ▶ Baisse du nombre de logements gérés liée aux démolitions et à la faiblesse de la production
- ▶ Faible attractivité du patrimoine dans le quartier QPV de Berthe malgré la réalisation de nombreuses opérations de renouvellement urbains
- ▶ Capacité limitée de la maîtrise d'ouvrage (*définitivement transférée à l'OPH THM à l'été 2020*)
- ▶ Procédure d'enquête et de facturation du SLS non maîtrisée

## IRRÉGULARITÉS

- ▶ Données déclarées dans l'enquête RPLS erronées
- ▶ Repérages d'amiante non réalisés pour l'ensemble des logements (*DTA et DAPP*)
- ▶ Délai d'enregistrement d'un mois non respecté pour les demandes de logements
- ▶ Absence de délibération pour la hausse des loyers en 2020 et dépassements des plafonds autorisés à la suite du non-respect du gel des loyers plafonds en 2018
- ▶ Non-respect de l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables
- ▶ Effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance non respectés pour près de la moitié du parc
- ▶ Comptabilisation des actifs immobilisés non conforme aux PCG

---

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :  
Directeur du contrôle et des suites :  
Précédent rapport de contrôle : n° 2014-100  
Contrôle effectué du 2 juillet 2020 au 12 novembre 2020  
RAPPORT DE CONTRÔLE: Août 2021

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-071

## OPH Terres du Sud Habitat – 83

SYNTHESE .....	6
1. PREAMBULE.....	8
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME.....	10
2.1 Contexte socio-économique.....	10
2.2 Descriptif du parc.....	12
2.2.1 Structure et localisation .....	12
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation.....	13
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT .....	16
3.1 Évaluation de la gouvernance.....	16
3.1.1 Conseil d'administration .....	16
3.1.2 Direction générale.....	16
3.1.3 Contrôle interne et contrôle de gestion.....	17
3.2 Redressement et procédures de restructuration .....	17
3.2.1 Plan d'aide au rétablissement de l'équilibre.....	17
3.2.2 Fusion des OPH Terres du Sud Habitat et Toulon Habitat Méditerranée.....	18
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management.....	20
3.3.1 Les ressources humaines .....	20
3.3.2 L'organisation et le management .....	21
3.4 Système d'information.....	22
3.5 Politique d'achat et commande publique.....	24
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF .....	25
4.1 Revue de l'information comptable .....	25
4.1.1 Comptabilisation des intérêts financiers .....	25
4.1.2 Intérêts financiers immobilisés.....	26
4.1.3 Coûts internes immobilisés.....	26
4.1.4 Comptabilisation de la provision pour gros entretien.....	26
4.1.5 Maitrise comptable des opérations de démolition.....	27
4.1.6 Compte 23 relatif aux immobilisations en cours et amortissement des opérations mises en service.....	27
4.1.7 Compte 21 relatif aux immobilisations .....	29
5. POLITIQUE PATRIMONIALE.....	42
5.1 Analyse de la politique patrimoniale .....	42
5.1.1 Stratégie patrimoniale .....	42
5.1.2 Convention d'utilité sociale .....	43
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale.....	43
5.2.1 Démolitions et projet de renouvellement urbain .....	43
5.2.2 Offre nouvelle.....	44
5.2.3 Ventes.....	44

5.2.4	Interventions sur le parc existant .....	45
5.2.5	Accessibilité et adaptation du parc .....	46
5.3	Exercice de la fonction maitrise d’ouvrage.....	48
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	48
5.3.2	Analyse d’opérations .....	48
6.	POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE .....	49
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	49
6.2	Sur et sous-occupation.....	50
6.3	Politique d’attribution.....	51
6.3.1	Orientations générales .....	51
6.3.2	Connaissance et gestion de la demande .....	51
6.3.3	Gestion des contingents .....	52
6.3.4	Bilan des attributions .....	52
6.3.5	Contrôle des attributions.....	54
6.4	Accessibilité économique du parc .....	55
6.4.1	Politique de Loyers.....	55
6.4.2	Supplément de loyer de solidarité.....	58
6.4.3	Perte du droit au maintien dans les lieux.....	59
6.4.4	Charges locatives .....	60
6.5	Qualité du service rendu et relations avec les locataires .....	60
6.5.1	Information et accueil des locataires .....	60
6.5.2	Concertation locative .....	60
6.5.3	Gestion de proximité et gardiennage.....	61
6.5.4	Réclamations des locataires .....	62
6.5.5	Enquête de satisfaction des locataires .....	62
6.5.6	Visite de patrimoine / entretien des espaces communs et espaces verts .....	62
6.5.7	Accompagnement social et politique de suivi des créances et des impayés.....	63
6.5.8	Assurances locatives.....	67
7.	ANALYSE PREVISIONNELLE.....	68
7.1	Analyse rétrospective des comptes agglomérés de TSH et THM .....	68
7.2	Analyse prévisionnelle relative à l’organisme fusionné TSH-THM.....	70
8.	ANNEXES .....	73
8.1	Informations générales.....	73
8.2	Visite de patrimoine.....	74
8.3	Liste des attributions irrégulières de logements.....	75
8.4	Liste des dépassements des plafonds de loyers (2018 et 2019).....	76
8.5	Sigles utilisés.....	77

## SYNTHESE

Avec 4 601 logements et 242 équivalents-logements en propriété, l'OPH Terres du Sud Habitat (*TSH*) est le principal bailleur social présent sur la commune de La Seyne-sur-Mer qui était sa collectivité de rattachement initiale. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la métropole de Toulon-Provence-Méditerranée est la nouvelle collectivité de rattachement de TSH et de l'OPH Toulon Habitat Méditerranée (*THM*). Au regard des obligations énoncées par la loi ELAN, ces deux OPH se sont rapprochés et leurs conseils d'administration ont acté le projet de fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2021. La nouvelle structure comptera au total près de 14 000 logements.

TSH dispose de 60 % de ses logements dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Berthe. Il y loge une population globalement défavorisée et y joue un rôle social important. Ce quartier construit dans les années 1960 pour accueillir les ouvriers des chantiers navals de La Seyne-sur-Mer s'est trouvé confronté à un chômage de masse lors de la fermeture de ces derniers en 1989. Le quartier a constitué en 2006 le cinquième projet de rénovation urbaine de France par son importance. Il a mobilisé des efforts importants de la part de TSH, avec en particulier des réhabilitations, des résidentialisations et des démolitions qui ne sont pas intégralement compensées au moment du contrôle de l'ANCOLS. Le patrimoine locatif de TSH a ainsi diminué de 5,7 % sur la période 2015-2019. Pour mener à bien ces projets, TSH a été suivi et aidé depuis 1985 dans le cadre d'un plan de redressement de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social dont la fin est prévue en 2021.

La santé financière de TSH est historiquement fragile et résulte principalement d'une performance d'exploitation insuffisante. Sur la période 2015-2019, cette situation résulte d'une vacance très importante dans un territoire pourtant tendu, d'un manque de maîtrise des impayés de loyer et d'un personnel administratif nombreux entraînant des coûts de gestion importants. La vacance locative est impactée par les retards des projets de rénovation urbaine (*faiblesse de la maîtrise d'ouvrage*), par l'incapacité de l'organisme à remettre en location rapidement ses logements libérés et par le manque d'attractivité de certains patrimoines, ceci malgré le projet de rénovation précité. Cette vacance résulte aussi d'un manque de proximité de TSH sur les patrimoines les plus sensibles. En particulier, les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance ne sont pas respectés pour près de la moitié du parc ce qui favorise des situations dégradées (*trafics, incivilités et squats*) observées dans plusieurs tours du quartier Berthe. Sur la période du contrôle, en diminuant progressivement ses coûts de gestion et en restreignant ses interventions sur le patrimoine, TSH a tout de même rassemblé les conditions lui permettant de poursuivre son exploitation tout en absorbant la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité.

Pour ce qui concerne la gestion locative, au-delà des éléments déjà évoqués, des progrès apparaissent nécessaires dans l'exhaustivité des repérages d'amiante, le suivi des visites annuelles des chaudières à gaz, le respect des délais d'enregistrement des demandes et des conditions d'attribution des logements, la fixation des hausses annuelles des loyers, la vérification du respect des loyers plafonds, la maîtrise des enquêtes SLS et OPS, la récupération des charges auprès des locataires et, de façon générale, la qualité des données présentes dans le progiciel de gestion et dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

L'OPH est passé en comptabilité commerciale le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Le précédent rapport n° 2014-0100 de l'ANCOLS mettait en avant de lourds ajustements nécessaires à la qualité des comptes. Sur la période 2014-2019, l'office a engagé des travaux importants mais n'a pas su déployer toute l'énergie nécessaire pour corriger ses comptes financiers. Des ajustements restaient à effectuer au moment du contrôle et largement souhaitables en vue de la fusion avec THM début 2021. En particulier à fin 2019, la production immobilisée et la provision pour gros entretien étaient mal ou sous-estimées, et les immobilisations présentaient des défauts importants d'amortissement ou des éléments devant être comptabilisés en charges. Au regard des ajustements encore nécessaires, l'ANCOLS ne peut avoir qu'une assurance limitée dans la fiabilité des comptes globaux de l'OPH sur la période audité. Le contrôle de l'ANCOLS et l'intervention d'un commissaire aux comptes à compter de l'exercice 2020 ont cependant engendré un surcroît d'effort de TSH au titre de l'exercice 2020 permettant de sécuriser la qualité des informations comptables en vue de la fusion avec THM.

Le maintien de l'organisme depuis 35 ans sous un protocole d'aide au retour à l'équilibre n'étant plus une solution souhaitable pour maintenir l'OPH en activité, la fusion de TSH avec THM apparaît comme une opportunité. Les études financières prospectives consolidées des deux offices montrent que la future entité devrait disposer d'une performance d'exploitation faible en raison de charges de personnel importantes en particulier, mais néanmoins suffisante pour rembourser les dettes locatives et générer des fonds propres pour les opérations d'investissement. Cette performance d'exploitation devra constituer un point d'attention majeur des futures instances dirigeantes.

Pour ce qui concerne le développement, l'entité fusionnée prévoit à l'avenir la mise en service d'une centaine de logements par an ce qui mobilisera une partie des fonds propres disponibles. Au regard de son niveau d'endettement, l'organisme fusionné pourrait augmenter la part d'emprunt et accélérer les investissements sur son patrimoine venant en complément d'un effort accru d'entretien nécessaire, tout particulièrement celui relatif à la remise à niveau des logements vacants de TSH. Ceci permettrait leur relocation dans les meilleures conditions et la satisfaction de l'objectif ambitieux d'une baisse significative de la vacance locative. Ces dispositions pourraient globalement amoindrir l'autofinancement net HLM ce qui est acceptable pour l'entité fusionnée sous réserve d'examen très réguliers de sa situation financière.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

# 1. PREAMBULE

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

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme ;
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;
- ▶ une faute grave de gestion ;
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrèments ;

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité de contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Lors du précédent contrôle (*rapport n° 2014-0100*), l'OPH Terres du Sud Habitat était le principal bailleur social de la commune de La Seyne-sur-Mer et avait un rôle social avéré. Si le conseil d'administration et le président s'impliquaient fortement dans la gouvernance et le fonctionnement de l'office, son organisation devait en revanche être complètement revue. L'OPH devait rectifier les irrégularités relevées dans la situation de l'ancien directeur général et s'attacher à appliquer strictement les règles de la commande publique. Par ailleurs, des efforts conséquents devaient 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 avaient permis d'améliorer de nombreux ensembles immobiliers du quartier Berthe. Il restait cependant encore des besoins importants d'intervention sur le patrimoine. La situation financière très préoccupante de l'office limitait toutefois fortement ses marges de manœuvre. La collectivité de rattachement devait 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. Ces constats avaient déjà été relevés à plusieurs reprises lors des précédents contrôles.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'OPH n'est plus rattaché à la commune de La Seyne-sur-Mer mais à la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), devenue métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Compte-tenu de sa santé financière précaire, l'OPH reste soumis à un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre jusqu'en 2021, date à laquelle il doit fusionner avec le deuxième OPH de la métropole, Toulon Habitat méditerranée (*anciennement rattaché à la commune de Toulon*).

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration<sup>1</sup> de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, l'OPH Terres du Sud Habitat n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensation. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque pour les deux indicateurs retenus l'organisme se situe dans le quatrième quartile. Calculés à partir des valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'ANCOLS, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour TSH sont respectivement de 31,96 % et de 1,46 % à partir de ses données déclarées sur Harmonia. Les diligences menées dans le cadre du contrôle ne conduisent pas à un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

Enfin et pour apprécier la performance de l'OPH, l'analyse financière développée en partie 4 et l'étude des impayés de loyers au § 6.5.7, s'appuient sur les données comptables et financières mises à disposition par TSH sur la plate-forme Harmonia. Ces données ont fait l'objet d'un contrôle sur la période 2014-2018 et peuvent être jugées globalement conformes aux comptes sociaux validés par les instances dirigeantes. Par ailleurs, dans ces parties du rapport et sauf stipulation particulière, les références utilisées correspondent aux médianes des OPH métropolitains, hors Ile-de-France, gérant entre 1 500 et 12 000 logements, telles qu'évaluées par l'outil financier de l'ANCOLS (*DIAGFIN OLS*) à partir des données Harmonia. Ces références s'appuient en 2018 sur le fonctionnement de 162 organismes totalisant près d'un million de logements.

---

<sup>1</sup> Cette délibération publiée sur le site Internet de l'ANCOLS est prise pour l'exercice de sa mission mentionnée au c du 1° du I de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation visant le contrôle du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Département littoral de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Var accueille 1,056 million d'habitants en 2016. Depuis les années 1960, et jusque dans les années 2000, ce département a enregistré une croissance démographique soutenue accentuée par la forte attraction touristique. Le marché du logement a depuis été pénalisé par l'augmentation importante des prix de l'immobilier et la baisse concomitante de la production de logements. Malgré un ralentissement ces dernières années, sa croissance démographique<sup>2</sup> reste élevée et atteint + 0,8 % par an de 2011 à 2016 sous l'effet des migrations résidentielles. L'arrivée de personnes âgées et le départ de jeunes en âge d'études contribuent au vieillissement de la population. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur une douzaine de communes de plus de 15 000 habitants principalement implantées le long de la côte méditerranéenne.

Orientée vers le domaine public et le tourisme, l'économie du Var n'offre pas assez d'emplois à sa population active. Ainsi, un actif sur dix travaille hors du département, en particulier à Marseille, Aix-en-Provence, La Ciotat, Aubagne ou Cannes. Par ailleurs, le taux de résidences secondaires y représente 25,6 % contre une moyenne de 17,8 % en région PACA et 9,6 % au niveau national.

Le Var présente des signes de fragilité sociale, en particulier des disparités marquées de niveau de vie (*15,5 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté*) ainsi qu'un faible niveau de formation des jeunes. Le taux de chômage élevé (*15,2 % dans le département du Var pour les 15-64 ans contre 14,1 % en France*) associé à la hausse des loyers dans le privé, rendent ainsi difficile l'accès des ménages défavorisés au logement locatif.

Dans ce contexte, le parc locatif social du Var, qui comptait 52 000 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2019<sup>3</sup>, est insuffisant : il représente ainsi un peu plus de 7 % des résidences principales contre 11 % en moyenne au niveau régional et, chaque année, 4 100 attributions sont réalisées pour 34 800 demandes actives<sup>4</sup>. Ces seules données illustrent la tension du marché locatif social, caractérisé par une forte demande et une rareté de l'offre (*faibles taux de logement sociaux et de mobilité à l'intérieur du parc*).

En 2017, l'ensemble des communes de la métropole<sup>5</sup> Toulon Provence Méditerranée (TPM), totalisant 433 200 habitants en 2016, ne respecte pas l'obligation de 25 % de logements sociaux qui leur est faite par la loi Solidarité et renouvellement urbain (*article 55 de la loi SRU du 31 décembre 2000*) et quatre communes ont été déclarées en carence au regard des obligations en raison de l'insuffisance de leur production (*Carqueiranne, La Crau, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages*).

---

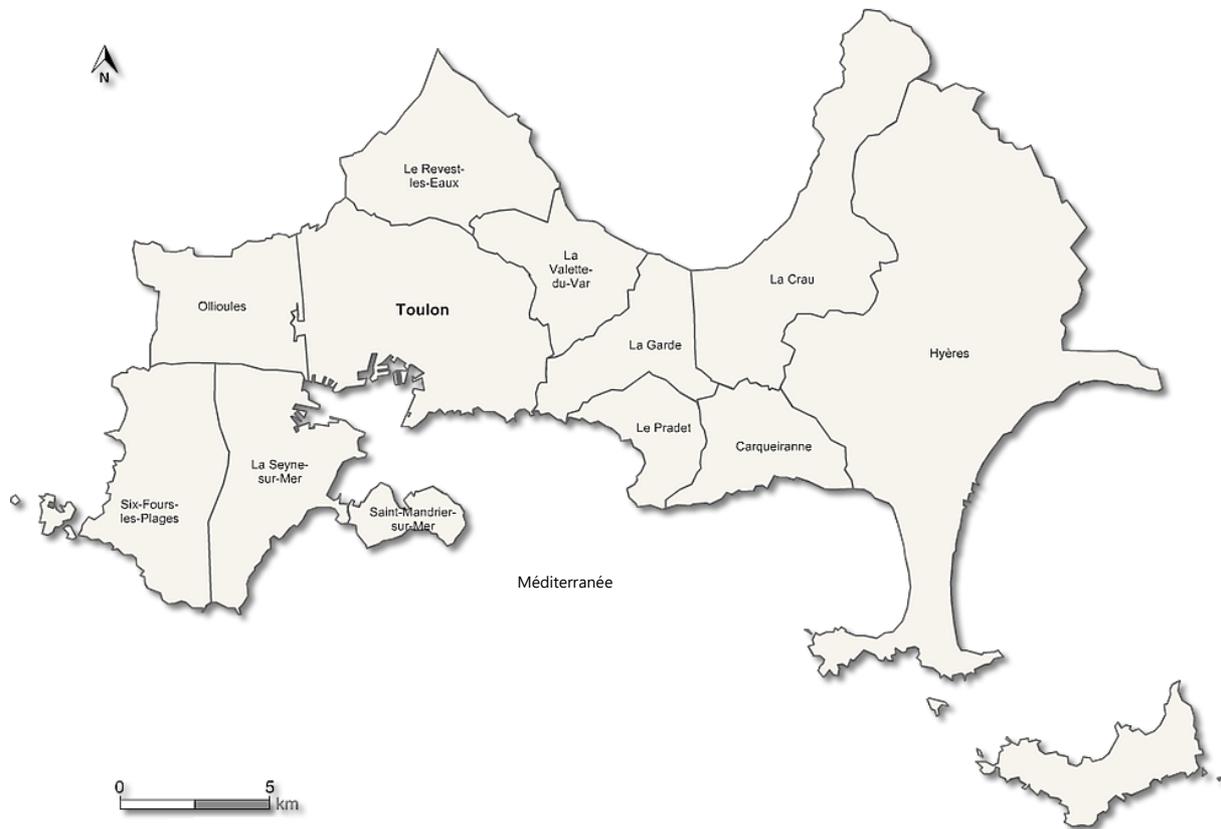
<sup>2</sup> Source : INSEE comparateur de territoire

<sup>3</sup> Source : enquête RPLS

<sup>4</sup> Source : Statistiques mensuelles de décembre 2019 pour le département du Var (SNE)

<sup>5</sup> Créée le 19 décembre 2001, TPM prend d'abord le nom de communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée avant que la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ne la transforme en la métropole Toulon Provence Méditerranée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Figure 1 - Carte de la métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM)



La commune de La Seyne-sur-Mer détient la proportion de logements sociaux la plus élevée du département (18,5 %). Une part importante de ces logements ont été construits à partir des années 1950 principalement dans le quartier Berthe avec l'immigration venue pour travailler dans les chantiers navals de La Seyne-sur-Mer. Ces chantiers qui ont accueilli jusqu'à 11 000 cadres et ouvriers ont fermé définitivement leurs portes en 1989, créant ainsi un chômage de masse dans la cité qui comptait plus de 4 600 logements (*dont 3 350 logements sociaux*). La dégradation progressive de la situation a finalement amené le quartier Berthe à devenir en 2006 le cinquième Projet de Rénovation Urbain (PRU) de France par son importance.

Avec 64 600 habitants<sup>6</sup>, la commune de La Seyne-sur-Mer est la deuxième des douze communes de TPM. Donnant sur l'ouest de la rade de Toulon et sur la Méditerranée, c'est également une station balnéaire avec son quartier des Sablettes, elle possède un port de plaisance et un port de pêche.

Sa population est en légère augmentation (*variation annuelle moyenne de + 0,6 % par an*) dont la moitié due au solde naturel. Le taux de chômage de 17,7 % des 15-64 ans en 2016 est sensiblement supérieur à la moyenne de la métropole TPM (15,4 %). La commune de La Seyne-sur-Mer compte 36 000 logements dont 81,7 % de résidences principales, 9,4 % de résidences secondaires et 53,2 % de ménages propriétaires (*respectivement 81,2 %, 12,4 % et 52,2 % pour TPM*). Du fait du manque d'attractivité du quartier Berthe, le taux de logements vacants de 8,9 % en 2016 est très supérieur à celui constaté pour TPM (6,4 %).

<sup>6</sup> Source INSEE 2016 (*comparateur de territoire*)

La métropole TPM s'est dotée d'un plan local de l'habitat (*PLH 2010-2016*) qui a été prorogé de deux ans jusqu'en 2018. Approuvé en novembre 2011, il fixe des objectifs en matière de réhabilitation du parc existant et de constructions neuves (*2 483 logements par an dont 771 logements sociaux*).

Depuis le 1er janvier 2017, deux offices publics de l'habitat sont officiellement rattachés à TPM, Terres du Sud Habitat (*TSH à La Seyne-sur-Mer - 4 600 logements familiaux*) et Toulon Habitat Méditerranée (*THM à Toulon – environ 9 400 logements*). Un diagnostic a été réalisé en 2017 par la métropole afin de dresser un état des lieux de la situation des deux OPH sur plusieurs thématiques afin de faire des propositions de coopération ou de mutualisation entre les deux structures<sup>7</sup>.

## 2.2 DESCRIPTIF DU PARC

### 2.2.1 Structure et localisation

L'OPH a compétence sur la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur mais son parc est exclusivement implanté sur le territoire de la commune de La Seyne-sur-Mer, à l'exception de cinq opérations récentes totalisant 111 logements. 60 % des logements sont situés dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (*QPV*) de Berthe. TSH est le principal bailleur HLM de La Seyne-sur-Mer avec 4 601 logements familiaux auxquels s'ajoutent 242 équivalents-logements dans cinq résidences sociales (*au 31 décembre 2019*) dont la gestion est confiée à des tiers. La dernière résidence sociale « La Syrah » (*50 équivalents logements*) mise en service en 2019 va permettre de démolir<sup>8</sup> le foyer « Les Pins » (*48 équivalents logements*). L'OPH est également propriétaire de plus de 700 garages et d'une quarantaine de locaux commerciaux ou professionnels.

Tableau 1 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2019

Parc locatif	Logements familiaux	Équivalents logements ( <i>résidences/foyers</i> )		Total
		* Unités autonomes	** Places/chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	4 601			4 601
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		194	48	242
Total	4 601	194	48	4 843

\* équivalence égale à un pour un \*\* équivalence égale à un pour trois (la résidence « les pins » doit être démolie)

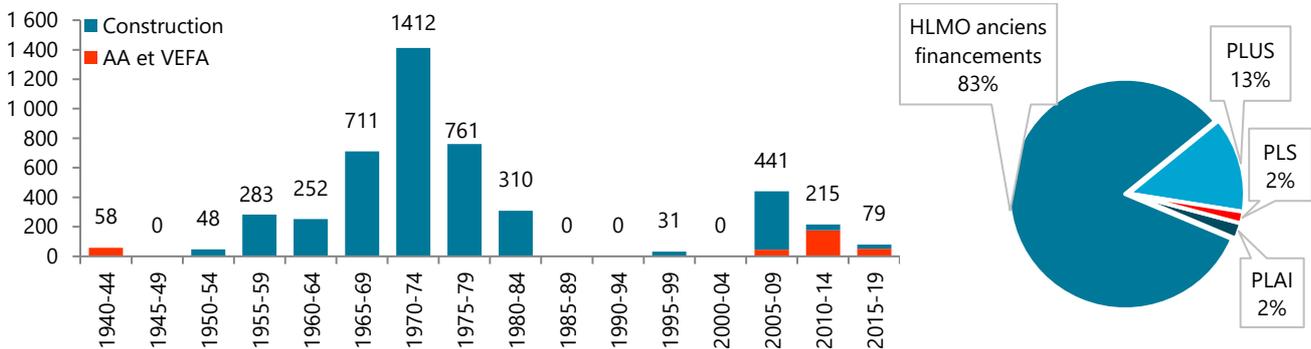
Le patrimoine est globalement ancien. L'âge moyen du parc est de 43 ans (*moyenne<sup>9</sup> métropolitaine de 39 ans, régionale de 37 ans et départementale de 33 ans*) et 63 % des immeubles ont été construits entre 1965 et 1980. Le parc est composé à 99,2 % d'immeubles collectifs.

<sup>7</sup> Bilan 2017 du PLH

<sup>8</sup> Démolition prévue au programme de renouvellement urbain

<sup>9</sup> Références RPLS 2019 (*logements conventionnés*)

Figure 2 – Ventilation du parc en propriété par plage de construction et par modalité de gestion (financement)



Les logements labellisés très sociaux (PLAI) ne représentent que 2 % du parc mais le tiers des logements livrés sur la période contrôlée. Les deux résidences constituées de logements intermédiaires (PLS) ont été construites en 2009 et 2014, compte tenu de sa situation en périphérie du QPV de Berthe et du niveau de loyer proposé, la plus ancienne (*Le Hameau des Romanes*) est touchée par un taux de vacance très élevé (16 %).

Les logements de type 3 et 4 sont majoritaires (77 % du parc). Le nombre de petits logements (14 %) est insuffisant au vu de la population logée ou à loger (cf. 6.2).

Le nombre de logements déclarés dans l'enquête RPLS 2020 est erroné (non conforme à l'article R. 411-3 du CCH).

- ▶ Les neuf logements de la 4<sup>ème</sup> tranche de « La Ripelle » qui seront livrés en 2020 sont indiqués comme mis service depuis 2016.
- ▶ Le logement 13L0601034 du Messidor est manquant.
- ▶ Le groupe de 40 logements de la « Cité SNCF Pierre Semard » acheté en 2015 n'y figure pas.
- ▶ Les quatre logements du bâtiment E17 de la Berthe démolis en 2019 sont encore indiqués comme « proposés à la location mais vacants » au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Ce type de dysfonctionnement avait déjà été relevé lors du précédent contrôle pour l'enquête RPLS 2014. Dans sa réponse, l'OPH indique que ces erreurs sont dues à un manque de contrôle préalable à l'envoi des enquêtes. Certains des logements manquants avaient même été correctement déclarés lors de l'enquête 2019. L'OPH s'engage à plus de vigilance à l'avenir.

## 2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

L'évolution des taux de vacance et de mobilité déclarés par l'organisme figure dans le Tableau 2 :

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance et du taux de mobilité

	En pourcentage								
Vacance au 1 <sup>er</sup> janvier	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var	PACA	France
Taux de vacance global	10,6	7,8	8,2	4,9	7,0	9,6	3,0	3,9	4,6
Taux de vacance technique total	6,9	5,4	4,7	0,0	6,0	0,0	0,7	1,6	2,0
Taux de vacance commerciale (hors vacance technique)	4,1	2,6	3,9	5,2	1,2	9,9	2,4	2,5	2,8
Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois	3,1	1,4	2,3	3,5	0,8	9,0	1,0	1,0	1,3
Taux de mobilité	3,3	4,9	5,0	4,2	3,9	2,4	7,0	7,0	9,3

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les données régionales et métropolitaines

Bien que certaines valeurs déclarées soient sujettes à caution, le Tableau 2 montre néanmoins clairement que TSH est le seul bailleur du Var avec des chiffres de vacance aussi élevés, les autres bailleurs se situant autour

des moyennes départementales. La ventilation de la vacance technique est hétérogène d'une année sur l'autre et ne correspond pas à la situation réelle. Cette vacance locative ne s'explique plus par les démolitions prévues au programme de rénovation urbaine achevées en 2019.

Le Tableau 3, calculé à partir des données issues de la base de gestion locative confirme la vacance élevée et le manque de maîtrise des informations saisies dans l'ERP<sup>10</sup>. De nombreuses données ont en effet été corrigées pendant le contrôle pour fiabiliser ce tableau dont les résultats diffèrent significativement du Tableau 2.

Tableau 3 - Détail de la vacance locative au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Nature de la vacance des logements familiaux	Nbre logts	Proportion	Taux de vacance	Durée moyenne
Vacance commerciale	23	5,4 %	0,5 %	13 mois
Squats	43	10,0 %	1,0 %	23 mois
Motifs mal ou non renseignés	129	30,0 %	2,8 %	6 mois
En attente de travaux	97	22,6 %	2,1 %	19 mois
Logements murés (en attente de travaux)	66	15,4 %	1,4 %	28 mois
Logements vidés (problème sécurité environnement)	71	16,6 %	1,5 %	28 mois
<b>Total</b>	<b>429</b>	<b>100 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>18 mois</b>

Source : Base de gestion locative TSH

Le taux de vacance recalculé par l'ANCOLS est de 8,4 % en soustrayant les squats qui ne peuvent être commercialisés mais que l'office essaye néanmoins de quittance (*en indemnité d'occupation*) à l'occupant même si ce dernier est parfois difficile à identifier.

Le niveau de la vacance locative et les informations qui doivent la caractériser, ne sont pas maîtrisés. Malgré l'engagement pris dans le protocole CGLLS (*article 1-2 de l'avenant 2017-2021*), l'OPH n'est toujours pas en situation de maîtrise de sa vacance locative. L'OPH prévoyait une réduction de la perte financière totale sur vacance de 8,09 % des loyers en 2017 à 4,14 % en 2018 puis 3,75 % en 2019. Sur cette même période, les résultats obtenus restent supérieurs à 9 %. Le contrôle par échantillonnage de situations réelles de logement montre que des motifs de vacance (*non renseignés pour le tiers des logements vacants*) sont injustement déclarés dans l'ERP de l'OPH. Autre exemple, si les squats sont globalement connus des services, ils sont très mal identifiés dans l'ERP. TSH n'a d'ailleurs pas été capable de fournir la liste exhaustive des logements occupés illicitement au moment du contrôle. Les données de l'ERP sont insuffisamment mises à jour et ne sont pas régulièrement contrôlées (*cf. § 3.4*), le stock de logements pouvant être commercialisés n'est notamment pas connu. L'OPH ne dispose en outre pas de tableau de bord précis sur le sujet.

La vacance est principalement due à la non-commercialisation d'un nombre important de logements à leur restitution. La remise en cause de l'appel d'offres sélectionnant les entreprises devant être chargées des travaux à la relocation à l'été 2018 (*pour défaut d'allotissement, cf. ordonnance du 4 juillet 2018 du tribunal administratif de Toulon*) est certes un facteur pénalisant mais n'explique en rien le retard pris depuis plusieurs années du fait de la mauvaise santé financière l'OPH et du manque d'attractivité de la cité Berthe. L'OPH a fait le choix de murer<sup>11</sup> volontairement une partie de ses logements dont les travaux étaient considérés comme trop coûteux ou lorsque la relocation se révélait incertaine. Cette politique, mise en place à la suite des difficultés financières rencontrées par l'OPH (*protocole CGLLS*), conduit aujourd'hui à un taux de vacance de logements

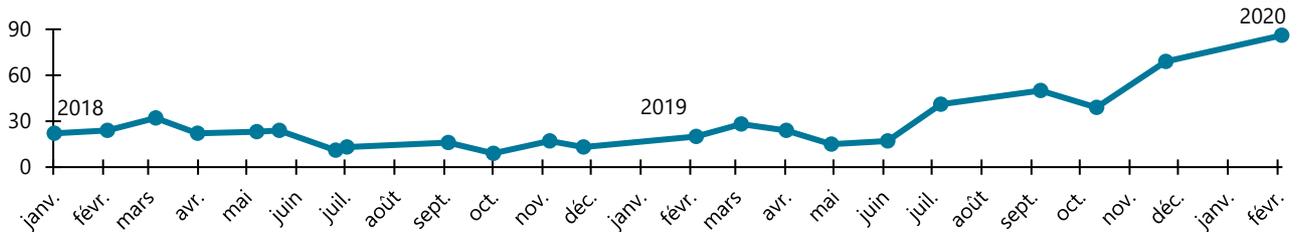
<sup>10</sup> Enterprise Resource Planning

<sup>11</sup> afin de limiter le risque de squat

particulièrement élevé et à un déficit de recettes important. Le montant des loyers non perçus pendant 28 mois (*durée de la vacance en moyenne*) est en effet souvent supérieur aux coûts des travaux à réaliser.

113 logements vacants ont été mis en travaux depuis septembre 2019 pour un coût moyen de 1 320 euros par logement. L'OPH espère résorber progressivement cette vacance endémique. Dans le même temps, le nombre d'attributions décidées en CAL a fortement augmenté afin d'occuper ces logements remis en location. Les indicateurs internes indiquent un délai moyen à la relocation de 215 jours (*médiane à 180 jours*) pour l'année 2019.

Figure 3 – Evolution du nombre de logements présentés en commission d'attribution de logements



Source : données locatives TSH

Au dysfonctionnement précédemment relevé, s'ajoute un manque d'attractivité lié à des problèmes d'incivilités majeures dans certains bâtiments du quartier Berthe. L'OPH a en particulier décidé d'évacuer les 60 logements de la « Tour du Gère » face à l'insécurité et à l'état déplorable des parties communes. Le bâtiment, haut de 16 étages et qui avait fait l'objet d'un incendie en juillet 2015, a été finalement vidé et muré en février 2019 pour mettre fin aux trafics qui s'y déroulaient. Ce bâtiment avait pourtant fait l'objet d'une rénovation importante pour quatre millions d'euros en 2009. Depuis sa fermeture, aucune solution n'a été trouvée par l'OPH concernant l'usage à donner à ce bâtiment. Des problèmes similaires touchent également le bâtiment « Abricotier » (*Berthe C*) où 24 logements sont actuellement vacants et cinq squattés (*sur 67 au total*). Des mesures doivent être prises si TSH veut éviter une nouvelle évacuation à moyen terme.

Dans sa réponse, TSH convient de ce taux de vacance élevé, dû à l'origine aux logements vacants dans l'attente d'une démolition (période 2015 à 2019). A fin 2019, les pertes financières liées à la vacance ont atteint le niveau le plus haut enregistré depuis 2015. Ces pertes s'avèrent nettement supérieures aux projections financières réalisés lors de l'établissement du plan de retour à l'équilibre. Afin de répondre à cette préoccupation centrale, l'OPH a lancé une opération d'envergure visant à recenser précisément les logements vacants, les logements murés et les logements squattés. Une équipe de dix personnes (contre trois précédemment) a été mise en place afin de remettre en location les logements. Les travaux seront réalisés en priorité dans les logements ayant fait l'objet d'une attribution en commission d'attribution et dans les logements les plus attractifs ou pour lesquels les travaux sont peu importants.

Comme le montre le Tableau 2, TSH possède le plus faible taux de mobilité des principaux bailleurs du Var. Cette situation s'explique avant tout par des locataires qui restent en place très longtemps, mais également par le faible nombre d'attributions réalisées annuellement par l'OPH. Sur la période récente, il n'y a eu que très peu de livraisons nouvelles et les logements libérés n'ont pas été systématiquement reloués (*faute de réalisation des travaux de remise en état*).

## 3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'OPH Terres du Sud Habitat a été créé en août 1948 sous l'appellation « office public municipal d'habitation à loyer modéré de La Seyne-sur-Mer ». 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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, il est rattaché à la métropole TPM.

Son siège social est sis, 17, rue Camille Pelletan - BP 154 - 83504 La Seyne-sur-Mer.

### 3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

#### 3.1.1 Conseil d'administration

Concernant la période contrôlée, l'OPH a été présidé par M. Yves Gavory jusqu'en septembre 2017. M. Gavory n'étant pas conseiller communautaire de TPM, M. Marc Vuillemot, maire de La Seyne-sur-Mer, a été élu président de l'OPH. M. Gavory est resté vice-président<sup>12</sup> de l'OPH jusqu'à sa démission en novembre 2018 (*remplacé en juin 2019*). M. Triquet a été nommé vice-président de l'OPH lors du CA du 30 janvier 2019. Le rôle du vice-président est important car il anime fréquemment les réunions du conseil d'administration en cas d'empêchement du maire. Depuis les dernières élections municipales du 28 juin 2020, Mme Nathalie Bicais, nouvelle maire de La Seyne-sur-Mer a été élue présidente de l'OPH le 21 septembre 2020.

Le conseil d'administration (CA) est composé de vingt-sept membres<sup>13</sup> dont six issus du conseil métropolitain. Un membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées a démissionné en septembre 2019, il ne sera pas remplacé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le CA s'est réuni entre cinq et six fois par an au cours des cinq dernières années avec un taux de présence moyen de 77 % (*taux porté à 93 % avec les administrateurs représentés*). Les réunions font l'objet de comptes rendus écrits détaillés qui retranscrivent les débats (*retranscription dactylographiée des enregistrements vocaux des séances*). En revanche, la formulation de la décision soumise au vote du CA ne figure en général formellement que dans la délibération signée du président, ce qui nécessite de disposer de ces deux documents pour disposer d'une information complète. Une simple reprise du texte de la délibération soumise au vote permettrait d'apporter de la lisibilité aux procès-verbaux de CA.

#### 3.1.2 Direction générale

La direction générale est assurée depuis le 16 janvier 2015 par M. David Guengant, agent non titulaire de la fonction publique territoriale. Il était précédemment directeur des affaires juridiques et de la commande publique et avait assumé l'intérim de l'ancien directeur général (DG) depuis le 20 octobre 2014.

La rémunération de M. Guengant est conforme à la réglementation (*cf. article R. 421-20 du CCH*). Même si l'OPH gérait plus de 5 000 logements au 31 décembre 2014, ce dernier a refusé l'octroi d'un véhicule de fonction (*cf. article 5-3*). Le nombre de logements gérés ayant diminué depuis sa nomination sous l'effet des démolitions, sa rémunération est restée constante sur la période contrôlée. Les parts variables et forfaitaires

---

<sup>12</sup> Personne qualifiée désignée par la collectivité de rattachement (TPM)

<sup>13</sup> Cf. article R. 421-5 du CCH

se situent aux maximums des plafonds autorisés par la réglementation. Les indicateurs fixés pour l’attribution de la part variable sont directement liés à l’avancée du projet de rénovation urbaine et du plan de retour à l’équilibre. Sur la période, le CA a considéré que les objectifs fixés annuellement ont été globalement réalisés malgré des retards constatés sur plusieurs objectifs (*années de construction ou de démolition...*). Certains critères sont cependant mal choisis car dépendant des décisions du CA, comme la hausse annuelle des loyers, ou bien peu explicites car portant des données cumulées sur l’ensemble du projet de rénovation urbaine. De même, aucun objectif n’a été fixé par le CA en matière de résorption de la vacance alors qu’il s’agit d’un enjeu important pour l’OPH et pour le plan CGLLS de retour à l’équilibre.

### 3.1.3 Contrôle interne et contrôle de gestion

TSH ne dispose pas d’un contrôle interne structuré au moment du contrôle. Celui qui est en vigueur est principalement inhérent au fonctionnement du progiciel de l’office. Cependant, une activité d’audit est naissante au sein du pôle financier (*à titre d’exemple, le processus de quittancement fait l’objet de travaux d’audit*). La consolidation de processus et procédures et le positionnement d’une fonction d’audit interne auprès de la direction générale de l’entité TSH-THM fusionnée (*cf. 3.2.2*) constitueront un facteur de sécurisation du fonctionnement du futur OPH.

Pour ce qui concerne le contrôle de gestion, TSH dispose de tableaux de bords détaillés permettant de suivre mensuellement de nombreux indicateurs financiers et l’exécution du budget. Sur la période 2014-2018, l’ANCOLS fait le constat que les budgets sont systématiquement volontaristes et que l’exécuté, présenté au CA dans le cadre du rapport de gestion, apparaît éloigné des prévisions malgré des postes dont l’estimation précise ne présentent pas de difficultés importantes (*charges salariales, dotations aux amortissements, taxes foncières ou produit des loyers à titre d’exemples*). Le tableau qui suit présente les écarts constatés :

Tableau 4 – Réalisations budgétaires sur la période 2014-2018

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Réalisation budgétaire en charges	91%	93%	91%	92%	92%
Réalisation budgétaire en produits	89%	91%	98%	93%	96%
Réalisation budgétaire en emplois	59%	45%	67%	48%	72%
Réalisation budgétaire en ressources	66%	68%	71%	63%	79%

Sources : rapports de gestion au CA de TSH

Ces écarts importants de réalisation budgétaire s’expliquent en partie du fait des différentes composantes des opérations de renouvellement urbain. A titre d’exemples, les démolitions « Berthe B », « Mouissèques » ont été décalées d’année en année de 2014 à 2017, et les plannings des opérations d’investissements s’allongent significativement, impactant systématiquement les budgets en ressources et emplois. TSH met ici en avant des rotations de personnels dédiés à la maîtrise d’ouvrage des opérations ou encore des difficultés administratives ou techniques. Une meilleure maîtrise opérationnelle apparaît nécessaire afin d’avoir une exécution budgétaire plus conforme aux prévisions.

## 3.2 REDRESSEMENT ET PROCEDURES DE RESTRUCTURATION

### 3.2.1 Plan d’aide au rétablissement de l’équilibre

L’office est concerné par une procédure de redressement depuis 1985. Le quatrième et dernier plan d’aide au rétablissement de l’équilibre (*PRE*), signé avec la CGLLS, la ville de La Seyne-sur-Mer, la communauté d’agglomération Toulon-Provence-Méditerranée, l’Etat et la région Provence-Alpes-Côte d’Azur couvrait la

période 2010-2014. La situation de TSH restant très fragile, ce plan, qui avait pour principal objectif de mener à bien le projet de rénovation urbaine du quartier Berthe, a été prolongé par avenant en 2018. Cet avenant couvre la période 2017-2021.

Dans le cadre de ce dernier plan (*cf. 1.11 de l'avenant*), TSH communique chaque année à la CGLLS un rapport d'étape permettant d'apprécier en particulier l'avancement opérationnel, le niveau de satisfaction des engagements relatifs à la gestion de l'office et une étude financière prévisionnelle actualisée (*à dix ans*). Celui de l'année 2018 a été communiqué le 9 décembre 2019. Pour l'exercice 2019, au moment du contrôle, TSH prévoyait l'approbation du rapport d'étape par la nouvelle gouvernance au mois d'octobre. L'article 1.11 de l'avenant couvrant la période 2017-2021 précise que cet envoi doit se faire au plus tard au 1<sup>er</sup> juillet, il est donc observé un retard de l'office sur les exercices 2018 et 2019. Dans sa réponse, TSH invoque un accord non matérialisé avec les différents partenaires pour une communication du rapport à la suite du Congrès annuel organisé en général fin septembre-début octobre.

A fin 2018, il ressort les éléments suivants :

Tableau 5 – Etat des lieux des objectifs du PRE à fin 2018

Rubriques	Engagement	Réalisation
Augmentation des loyers en 2018	1,2%	1,2%
Pertes financières liées à la vacance en 2018 (k€)	768	1 603
Coût annuel des impayés en 2018 (k€)	547	305
Frais de personnel hors régie en 2018 (k€)	4 764	3 766
Autres coûts de fonctionnement en 2018 (k€)	1 724	1 594
Coût de maintenance en 2018 (k€)	2 758	2 287
Démolitions à fin 2018 (logements)	638	587
Réhabilitations à fin 2018 (logements)	2 787	2 768
Constructions neuves à fin 2018 (logements)	687	463
Acquisitions-Améliorations à fin 2018 (logements)	82	82

Sources : rapport d'étape 2018 à la CGLLS

Au regard des exigences du PRE, il peut ainsi être principalement constaté :

- ▶ le défaut de maîtrise de TSH pour ce qui concerne la vacance, défavorisée par le retard d'avancement des opérations de démolition, avec un fort impact financier ;
- ▶ un résultat correct concernant les impayés (*y compris les recouvrements sur admissions en non-valeur, cf. 6.5.7*) ;
- ▶ une maîtrise des différents coûts de gestion et de maintenance.

Pour ce qui concerne les démolitions, elles étaient soit effectives, soit en cours au moment du contrôle.

Enfin, pour les dernières constructions neuves prévues : la résidence sociale Vendémiaire (50 logements) a été livrée en 2019, les opérations « La Ripelle » (20 logements) et « Berthe B » (24 logements) sont prévues d'être mises en service fin 2020, et les opérations « Dépôt TPM », « Altavilla », « Carnoules » non initiées en travaux étaient à l'arrêt. Ces dernières opérations sont reprises en maîtrise d'ouvrage par l'office THM et ne seront pas livrées dans les délais du PRE.

### 3.2.2 Fusion des OPH Terres du Sud Habitat et Toulon Habitat Méditerranée

Les dispositions du chapitre I du titre II de de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*dite Loi ELAN*) visent à restructurer le secteur des organismes de logement social. Ses dispositions prévoient que, sauf exceptions limitativement énumérées, au plus tard en

2021, les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux devront appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou à une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2. Le ministre chargé du Logement pourra mettre en demeure un organisme ne respectant pas cette obligation de céder tout ou partie de son patrimoine ou de son capital à un ou plusieurs organismes nommément désignés, ou de souscrire des parts d'une société de coordination.

Les OPH TSH et THM (*ancien office de la ville de Toulon*), sont pleinement concernés par l'obligation de fusion, dans la mesure où ils gèrent moins de 12 000 logements et qu'ils sont rattachés à la même collectivité, la métropole TPM, depuis le 1er janvier 2017.

Le précédent rapport de contrôle de 2014 avait demandé à la collectivité de rattachement (*la ville de La Seyne-sur-Mer*) de rechercher des solutions permettant de donner à l'OPH, l'assise financière nécessaire à la continuité de ses interventions. Malgré l'amélioration de la santé financière et de la situation de nombreux ensembles immobiliers du quartier Berthe relevée en 2014, les marges de manœuvres restaient toujours fortement limitées. Le maintien de l'organisme depuis 35 ans sous un protocole d'aide au retour à l'équilibre n'apparaît plus être une solution souhaitable pour maintenir l'OPH en activité. L'obligation de regroupement avec THM constitue donc une opportunité pour TSH.

A la date du contrôle, la fusion a été actée par la métropole et la gouvernance des deux OPH. Un calendrier des différentes étapes a été élaboré et prévoit notamment des délibérations des nouvelles instances issues des dernières élections municipales vers la fin du mois de septembre 2020 pour une fusion effective au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (*juridiquement THM absorbera TSH*). La nouvelle entité comptera environ 14 000 logements familiaux. L'ensemble de la démarche est mené avec l'aide d'un cabinet extérieur (*à la charge des deux OPH*). Des réunions et ateliers de travail ont été organisés régulièrement, ils permettent de faire des choix importants (*exemples : ERP, procédures, cotation de la demande, organisation de proximité...*). Une ébauche d'organigramme a été présentée aux instances représentatives du personnel le 25 juin 2020.

Le projet prévoit de conserver l'ensemble des personnels, sans que ceux-ci aient pour autant été prépositionnés à l'heure du contrôle. Il est également précisé « qu'au fil du temps et du départ programmé de certains directeurs (*DG et DGA*), les délégations seront regroupées sous la responsabilité d'un nombre restreint de DGA. Les délégations seront transformées en directions ». L'ANCOLS ne peut émettre un avis sur l'organisation projetée en l'état d'avancement de la procédure de rapprochement des deux entités. La nouvelle structure devra néanmoins impérativement optimiser et rationaliser son fonctionnement afin de maîtriser ses coûts de gestion à court et moyen termes. Il est en effet rappelé que les deux OPH sont aujourd'hui au-dessus des moyennes nationales en matière d'ETP rapportés au nombre de logements et qu'ils souffrent aussi historiquement d'un déficit d'encadrement intermédiaire (*cf. les deux derniers rapports de contrôle de 2014 et 2017*).

Concernant les modalités pratiques de fonctionnement de la future entité, des difficultés sont à prévoir à partir du 1er janvier 2021 avec la nécessité d'unifier les différents outils de gestion et de comptabilité (*migration vers un ERP commun*). Le fonctionnement perturbé des OPH pendant l'épidémie de la Covid-19 augmente encore ces difficultés et les risques de retard. Des modalités transitoires seront sans doute nécessaires.

Dans sa réponse, l'OPH a transmis l'organigramme de la nouvelle structure qui reprend la décomposition de l'OPH en sept pôles rattachés à la direction générale (*Administration générale, Finances, Gestion locative, Pilotage, Patrimoine, Ressources humaines et Urbaine proximité*). THM indique également que les transferts de progiciel sont intervenus dès le mois de janvier 2021 et seront intégralement terminés au plus tard en juin 2021.

### 3.3 ÉVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

#### 3.3.1 Les ressources humaines

Au 31 décembre 2019, l'OPH Terres du Sud Habitat compte 109 salariés en activité représentant 107 équivalents temps plein (ETP) dont 37 % sont affectés à la proximité (*gestionnaires, nettoyage, entretien et espaces verts*). 44 % sont des salariés de droit privé et 56 % des agents de la fonction publique territoriale (FPT).

L'OPH ne recourt que peu aux contrats à durée déterminée (CDD) en général destiné à pallier les absences des agents de proximité. Les CDD de plus de 30 jours représentent 0,4 ETP par tranche de 1 000 logements contre une médiane de 0,6 pour l'ensemble des OPH en 2018.

Le règlement intérieur de l'OPH (*obligatoire dans les entreprises dont l'effectif est supérieur ou égal à 20 salariés*) a été signé par le précédent DG le 29 mars 2013. Les autres champs des ressources humaines font également l'objet d'accords collectifs récents.

Concernant la négociation annuelle obligatoire (NAO), des procès-verbaux ont été signés chaque année depuis 2016. Les primes et augmentations restent contraintes par la situation financière précaire de l'OPH (*le protocole CGLLS impose une limite des coûts de personnel*). L'accord signé le 7 décembre 2016 prévoit l'harmonisation du temps de travail entre les fonctionnaires et les salariés de droits privés (*accord d'entreprise régissant l'organisation du temps de travail, des congés et du compte épargne temps signé le 30 novembre 2016*).

En 2019, le salaire moyen annuel brut est de 32 500 euros, niveau comparable à celui constaté pour l'ensemble des OPH (32 574 euros).

Tableau 6 – Ventilation des Equivalents Temps Plein Travaillés rapportés à 1 000 logements (2018)

Ventilation par activité	ETP	ETP / 1000 logts	Pourcentage	Références branche	Pourcentage
Maitrise d'ouvrage	4,0	0,9	3,9%	1,2	6,4%
Gestion locative	23,4	5,1	22,6%	4,8	25,7%
Gardiennage et surveillance	15,3	3,3	14,8%	3,6	19,3%
Nettoyage et espaces verts	11,0	2,4	10,6%	2,1	11,2%
Travaux d'entretien (régie ou non)	11,8	2,6	11,4%	2,3	12,3%
Administration générale	38,1	8,3	36,8%	4,0	21,4%
Autres activités	-	-	-	0,7	3,7%
<b>Total</b>	<b>103,6</b>	<b>22,6</b>	<b>100%</b>	<b>19,0</b>	<b>100%</b>

Source : DIS 2018

L'effectif est en baisse depuis le précédent contrôle, en cohérence avec la diminution du patrimoine géré (- 3,6 % depuis 2013) et la politique d'économie imposée par le protocole CGLLS. Cependant, les ETPT rapportés à 1 000 logements restent encore supérieurs à la moyenne constatée dans la branche des OPH.

Compte tenu de la faible présence de l'OPH sur le terrain, le pourcentage des effectifs imputés en charges récupérables est très faible (11,6 %, seuls les jardiniers et un employé d'immeuble font l'objet d'une récupération auprès des locataires) par rapport à la médiane des OPH (28,6 % en 2018). A l'inverse, c'est bien le personnel administratif de l'office qui apparaît très nombreux et qui pèse sur les coûts de gestion et la rentabilité de l'OPH.

L'ancienneté moyenne est de 16 ans et la moyenne d'âge de 47 ans fin 2019<sup>14</sup>. 64 % des employés ont plus de 10 ans d'ancienneté (*médiane des OPH de 53 % en 2018*<sup>14</sup>). 28 % des employés ont 55 ans ou plus (*médiane des OPH à 25 %*<sup>14</sup>).

La parité n'est pas atteinte numériquement puisque l'OPH ne compte que 41 % de femmes même si l'accord collectif d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes signé en 2018 vise à renforcer la mixité lors des recrutements. En matière de rémunération, le salaire annuel brut des femmes est très légèrement inférieur de 1,9 % à celui des hommes.

Le taux d'absentéisme<sup>15</sup> calculé en nombre de jours calendaires est de 10,3 % pour l'année 2019. Ce taux est nettement supérieur au taux moyen de 6,6 % constaté pour les OPH en 2018. Un absentéisme élevé peut parfois être révélateur de difficultés multiples (*problèmes de santé, d'organisation, de climat social ou de management...*). Les instances dirigeantes devront porter une attention particulière à cette problématique (*pilotage régulier avec l'aide d'un tableau de bord détaillé par exemple*).

Le coût total de la formation s'est élevé à 25 000 euros en 2019 pour une moyenne d'environ trois jours dispensés par salarié.

Les accords en vigueur à TSH au moment du contrôle seront en principe caduques au 1<sup>er</sup> janvier 2021 lors de la fusion avec l'OPH THM.

### **3.3.2 L'organisation et le management**

L'organigramme indiqué sur la Figure 5 a été modifié depuis le précédent contrôle qui a coïncidé avec le licenciement de l'ancien DG. Néanmoins, compte tenu de la santé financière dégradée de l'OPH et des contraintes budgétaires imposées par le protocole CGLLS, il s'agit essentiellement d'une réorganisation interne, à effectif conservé, visant à corriger le déficit d'encadrement intermédiaire et la suppression des chargés de mission rattachés au DG.

L'organisation est désormais décomposée en deux directions générales adjointes, la première regroupe l'ensemble des pôles techniques (*y-compris la proximité*) et la deuxième les pôles administratifs (*y-compris la gestion des logements*).

Le service de la commande publique et des moyens généraux est resté rattaché au DG qui en était précédemment le directeur.

Les trois agences de proximité créées en 2013 ont été supprimées, leur efficacité étant jugée insuffisante. Le service de proximité est de plus implanté dans le quartier Berthe (*bâtiment C*), tout comme la majeure partie du pôle maintenance.

Les résultats escomptés restent cependant insuffisants. Certaines difficultés observées précédemment demeurent, l'OPH n'ayant pas réussi à améliorer suffisamment son fonctionnement interne pour diminuer la vacance locative par exemple. La multiplication des services au sein des différents pôles implique un morcèlement des tâches et des responsabilités. Pour que les décisions courantes n'aient pas à remonter à la direction générale adjointe, cela implique de disposer de procédures décisionnelles précises, de moyens performants pour partager l'information et d'un contrôle de gestion en place. La fonction est actuellement

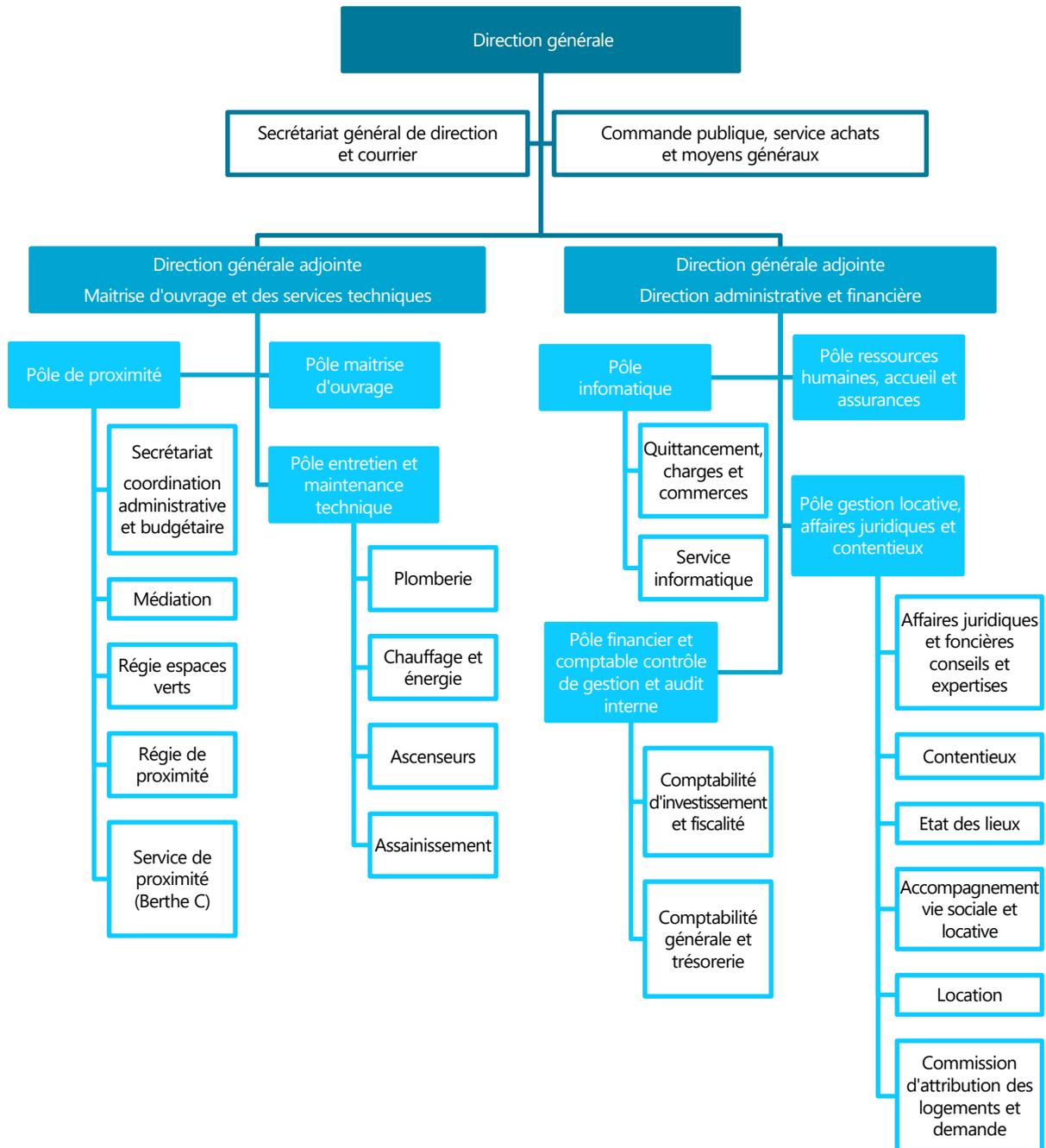
---

<sup>14</sup> Source DIS 2018

<sup>15</sup> Source données brutes DIS 2019 : nombre de jours d'absence divisé par 365 jours calendaires et par l'effectif annuel (*hors congés, RTT, congés maternité ou parentaux...*).

assurée par le responsable du pôle financier et comptable et ce contrôle reste donc limité pour le moment exclusivement aux champs financiers (cf. § 3.1.3).

Figure 4 – Organigramme au 1<sup>er</sup> juin 2020



Source : TSH juin 2020

### 3.4 SYSTEME D'INFORMATION

Le personnel informatique est composé de trois personnes en incluant le directeur du pôle informatique (*responsable informatique*). Ce pôle s'occupe également historiquement des quittancements et des régularisations de charges.

L'implication de la direction de l'OPH en matière de sujets informatiques n'a pu être mesurée. Aucun document de type schéma directeur ou feuille de route n'a pu être présenté. Les orientations stratégiques et opérationnelles du système d'information de l'organisme sont déterminées par le responsable informatique après arbitrage budgétaire du DG. Les coûts informatiques, un peu plus de 80 euros rapportés au logement<sup>16</sup> sont dans la moyenne haute des coûts observés dans le secteur HLM.

Le progiciel utilisé est depuis le début de l'année 2020. Celui-ci couvre les principaux domaines métier au sein de l'OPH, il est associé à l'outil pour la comptabilité. Il est à noter que l'OPH THM n'utilisant pas les mêmes logiciels, un transfert des données sera nécessaire dans le futur ERP. Au vu de l'avancement perturbé par le confinement intervenu au deuxième trimestre 2020, le respect du délai du 1<sup>er</sup> janvier 2021 apparaît difficile surtout qu'il conviendrait de fiabiliser les données avant de les transférer.

Le contrôle montre une assurance limitée de la qualité des données présentes dans l'ERP. Les nombreux échanges de données entre l'ANCOLS et l'OPH lors du contrôle montrent un niveau de maîtrise très insuffisant des données contenues dans l'ERP. Lors du changement de version de PIH3 à PIH4, il semblerait que des données n'aient pas été basculées correctement par l'éditeur. Le contrôle a également montré que les données ne sont pas exhaustives ou se révèlent parfois erronées (*RPLS ou données SNE*). A titre d'exemple, les diagnostics techniques, les caractéristiques des ménages entrés dans l'année ne sont plus disponibles alors que les données ont été saisies pour leurs présentations en CAL. Les squats, la nature ou les motifs de vacance ne sont pas correctement identifiés alors qu'il s'agit d'une problématique prioritaire pour TSH. Les extractions des données réalisées lors du contrôle n'étaient pas toutes maîtrisées car les champs étaient mal ou pas renseignés par les services.

Concernant le respect du Règlement général sur la protection des données (*RGPD*), l'OPH dispose d'une politique de confidentialité et de protection de la vie privée qui est publiée sur son site internet. Chaque service est responsable de la suppression des mots inscrits dans les champs libres du progiciel qui pourraient porter atteinte aux droits des personnes concernées. Toutefois, aucune apurement ou anonymisation de données n'est à ce jour effectué de façon systématique ou automatique. La fonction DPO (*délégué à la protection des données*) est actuellement externalisée par le biais d'un marché passé avec un cabinet d'avocat.

En matière de sécurité, l'organisme dispose d'un plan de reprise d'activité (PRA), d'un système informatique partiel à l'agence de proximité Berthe C et d'une procédure de sauvegarde de l'ensemble des données (*serveurs de stockage en réseau dans les locaux et dans un cloud externalisé*). Il n'existe plus de sauvegarde sur bande. Un test de reprise d'activité a été réalisé il y a deux ans. Toutefois, l'organisme n'a transmis à l'ANCOLS aucun compte rendu ou rapport effectués à la suite de ce test. Des tests de reprise d'activité doivent être réalisés plus régulièrement.

Il est à noter par ailleurs que l'organisme n'a réalisé aucun test d'intrusion. Il n'a donc pas été possible d'apprécier le niveau de protection contre l'altération, la perte ou la divulgation d'informations contenues dans son système d'information.

Le site internet de TSH comporte un extranet depuis début 2019 (*échéance, paiement du loyer et réclamations*). Les locataires disposent également d'un centre d'appel externalisé depuis plus de trois ans qui recueille l'ensemble des appels et renseigne directement les réclamations sur l'ERP.

---

<sup>16</sup> Environ 107 EUR/logement par an en comprenant les salaires du service informatique et les dotations aux amortissements

### **3.5 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE**

La fonction de directeur de la commande publique, des achats et des moyens généraux est assurée directement par le DG (*il en était déjà le responsable avant d'être nommé DG en janvier 2015*). Trois personnes composent cette direction.

En matière de commande publique, l'OPH a été soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 jusqu'au 1er avril 2016, puis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et enfin, depuis le 1er avril 2019, au code de la commande publique (*cf. ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018*).

La commission d'appel d'offres renouvelée lors du CA du 31 octobre 2019 est composée de cinq administrateurs avec quatre suppléants. Elle émet un avis pour tous les marchés supérieurs à 90 000 euros, pour tous les avenants de plus de 5 % et se réunit également pour l'ouverture des plis de toutes les procédures formalisées.

Le guide interne de la commande publique a été mis en conformité avec la loi ELAN lors du CA du 31 octobre 2019. Le document, clair et pédagogique, permet un bon usage par les services. Pour être complet, le document pourrait intégrer les modalités d'allotissement des marchés prévues par le code.

La liste des marchés conclus est présentée régulièrement au CA. Au regard de l'article R. 433-6 du CCH, le bilan communiqué pourrait être complété, pour tous les marchés d'un montant supérieur aux seuils formalisés, avec le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons des écarts constatés.

## 4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

### 4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

L'office TSH est à comptabilité commerciale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette évolution, rendue obligatoire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 par Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numériques, (*Loi ELAN, article 88-1-15 modifiant l'article L. 421-17 du CCH*), s'est avérée délicate à mettre en œuvre.

La nouvelle direction considérait pourtant que cette évolution était rendue opportune par le désengagement progressif de la Trésorerie ou encore par le besoin d'une maîtrise complète du processus de recouvrement des loyers. Elle avait prévu une première délibération d'intention de changement de régime comptable à inscrire à l'ordre du jour du CA du 16 décembre 2016. Ce projet de délibération et son rapport de présentation programmaient un passage à la comptabilité commerciale au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Mais à l'issue du bureau préparatoire du 13 décembre 2016, le projet de délibération n'a pas été retenu, les arguments négatifs étant essentiellement centrés sur la potentielle perte de contrôle de l'office et le rapprochement sous-jacent avec Toulon Habitat Méditerranée (*THM*), l'autre office local, à comptabilité commerciale depuis l'exercice 2011.

La délibération d'intention de changement de régime comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2020 a été finalement approuvée lors du CA du 28 février 2018. La décision définitive du passage à la comptabilité commerciale au 1<sup>er</sup> janvier 2020 a été adoptée, quant à elle, lors du CA du 26 février 2019. Cette décision tardive a occasionné la perte du bénéfice du soutien de la CGLLS, cette dernière estimant que le passage à la comptabilité commerciale résultait désormais d'une obligation légale. En outre, la direction de TSH estime dans sa réponse que le passage tardif à la comptabilité commerciale, qui aurait impliqué un contrôle exercé par un commissaire aux comptes, est en partie responsable du retard pris dans la remise à plat de sa comptabilité d'investissement telle que préconisée dans le précédent rapport n°2014-100 de la MILOS et ci-après dans le présent rapport.

TSH avait fait l'estimation d'un coût pour ce changement d'environ 400 milliers d'euros dont la moitié aurait pu être pris en considération par la CGLLS. Compte tenu de l'absence de subvention, TSH a fait le choix d'assurer seul son passage en comptabilité commerciale avec des investissements *a minima* en l'attente de la fusion avec THM prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le fonctionnement comptable de l'office depuis le début de l'année 2020 ainsi que la mise en place d'un commissaire aux comptes ne posent pas de questions particulières.

La comptabilité de TSH nécessite encore des ajustements conséquents. L'examen rétrospectif de la comptabilité de l'office à fin 2018 montre en effet des travaux importants de mise à niveau mais aussi d'autres nécessaires à mener. Ces travaux sont explicités par ordre d'importance croissante dans les § 4.1.1 à 4.1.7.

Pour ce qui concerne la période 2014-2018, au regard du résultat comptable qui varie entre 75 et 2 667 milliers d'euros et de l'impact, potentiel ou effectif selon que les correctifs comptables ont été ou pas réalisés par TSH, l'ANCOLS ne peut avoir qu'une assurance limitée dans la fiabilité des comptes globaux de l'office.

#### 4.1.1 Comptabilisation des intérêts financiers

Les lignes de crédits consolidées CE et DEXIA ont fait l'objet d'un remboursement partiel sur les exercices comptables 2014-2018. Ces financements ne sont affectés à aucun actif. Il conviendrait donc que les intérêts qu'ils génèrent (*variant de 258 milliers d'euros en 2014 à 170 milliers d'euros en 2018*) soient comptabilisés au

compte 66118 et non au compte 6611221 réservé aux opérations locatives. L'impact sur la seule capacité d'autofinancement courante étant inférieur à 5 % en 2017 et 2018, aucun retraitement spécifique n'a été fait pour l'analyse financière développée au § 4.2.5. Dans sa réponse, TSH indique avoir procédé aux corrections au titre de l'exercice comptable 2020 avec constat du commissaire aux comptes.

#### **4.1.2 Intérêts financiers immobilisés**

Dans le cadre des travaux menés sur la remise en ordre de sa comptabilité, TSH a relevé, en 2016, l'omission d'écritures relatives aux intérêts de préfinancement ayant été capitalisés sur certains emprunts au cours des exercices 2012 à 2015. Pour ce qui concerne leur immobilisation, un rattrapage a été effectué en 2016, exercice sur lequel 1 103 milliers d'euros ont été comptabilisés (*crédit d'un compte de produit 72 par le débit de comptes d'immobilisation*), impactant ponctuellement d'autant le compte de résultat.

#### **4.1.3 Coûts internes immobilisés**

Au niveau des anomalies comptables susceptibles d'altérer la fiabilité des comptes de l'office, le précédent rapport de contrôle n° 2014-100 pointait la prise en considération des coûts internes (*conduite d'opérations et direction d'investissements*) de manière forfaitaire alors que les instructions comptables 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.

TSH ne forfaitise plus ses coûts internes, mais l'ANCOLS fait le constat de l'extrême prudence de l'office en la matière et de la modestie des frais effectivement immobilisés. A titre d'exemple, les seules charges salariales du pôle Maitrise d'ouvrage sont de 261 milliers d'euros en 2018 pour des coûts internes comptabilisés pour seulement 34 milliers d'euros (*la différence influant significativement sur les coûts de gestion de l'office*). L'office explique ici ne prendre en considération, ni le directeur, ni le secrétariat du pôle, ni les opérations menées en VEFA. Seuls les deux chargés d'opérations sont retenus pour 49 et 109 jours, soit une proportion très faible du temps effectivement travaillé. Les coûts internes du pôle Maitrise d'ouvrage apparaissent pourtant affectables aux immobilisations produites (*au besoin en appliquant une clef s'appuyant sur le temps effectivement passé par les chargés d'opérations sur les différents investissements*). TSH doit encore améliorer sa pratique en identifiant et traçant précisément ses coûts internes immobilisables. Un travail en concertation avec le commissaire aux comptes si nécessaire pourra utilement être conduit à partir de l'exercice 2020. Dans sa réponse, et en s'appuyant sur une comptabilité analytique, TSH déclare avoir procédé à un correctif constaté par le commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2020 et précise avoir la volonté d'améliorer ses pratiques dans le cadre de sa fusion avec l'OPH THM.

#### **4.1.4 Comptabilisation de la provision pour gros entretien**

La provision pour gros entretien (*PGE*) apparaît correctement construite dans la mesure où un programme détaillé, pluriannuel et chiffré est clairement rédigé. La période de retour des différents travaux est aussi clairement précisée. TSH devra cependant fiabiliser à l'avenir soit l'exécution de ce programme, soit son établissement. En effet, sur les 238 688 euros de gros entretien programmés en 2019, seuls 50 174 euros ont été réalisés (*comptabilité de fonctionnement*). Par ailleurs, il paraît étonnant que les travaux de GE relatifs à l'étanchéité aient une période de retour de 20 ans alors que le composant « étanchéité » (*comptabilité d'investissement*) est amorti comptablement sur 15 ans. Le rapport 2020 du commissaire aux comptes transmis par TSH dans le cadre de sa réponse indique que ce dernier point a fait l'objet d'une prise en considération.

#### 4.1.5 Maitrise comptable des opérations de démolition

Le rapport d'activité de 2017 mentionne les démolitions suivantes : « Le Messidor », « Vendémiaire A5 », « Berthe B », et « Mouissèques » correspondant à des décisions du CA parfois anciennes (*la plupart de ses opérations étaient initialement prévues en 2014*). Les instructions comptables applicables aux OPH (N°92-10 du 27 avril 1992, puis les Instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré / Titre 3 Schémas d'écritures, publiées au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie en mars 2016) n'ont pas été respectées. Les points suivants relatifs au processus de démolition n'ont pas été comptabilisés à l'époque par TSH, les charges correspondantes (*plusieurs centaines de milliers d'euros*) étant supportées par l'exercice comptable de l'année de démolition alors que ce sont les exercices précédents qui auraient dû être impactés :

- ▶ la provision liée aux risques de démolition ;
- ▶ l'amortissement exceptionnel de l'immeuble à comptabiliser à la date envisagée de la démolition afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction.

Avec l'écriture d'une procédure en 2017 conforme à l'instruction comptable en vigueur, TSH doit être en mesure de ne pas reproduire cette erreur à l'avenir.

#### 4.1.6 Compte 23 relatif aux immobilisations en cours et amortissement des opérations mises en service

A la suite du contrôle ANCOLS ayant fait l'objet du rapport n° 2014-100, l'office a décidé d'entreprendre des travaux de remise à plat des immobilisations depuis l'origine ainsi que des subventions rattachées afin de procéder aux régularisations indispensables de l'actif et du passif du bilan dont la fiabilité est susceptible d'être altérée depuis de très nombreuses années (*natures opérations, ventilations patrimoines, dates de mises en service, durées d'amortissements des composants, imputations comptables, identifications des terrains des opérations en VEFA, ajustement en conséquence des amortissements des subventions, sorties d'actif...*). Les corrections se résument de la manière suivante pour ce qui concerne les amortissements et passages en charges :

Tableau 7 - Impact des correctifs comptables faits sur les opérations d'investissement

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Amortissement annuel des opérations reclassées	284,7	1 077,3	45,2	79,3	666,1
Rattrapage d'amortissement des opération reclassées	143,2	fait en 2016	2 866,6	212,4	1 194,5
Autres (dates de MES, durées d'amortissement, identification des terrains des VEFA)	0,0	1 224,9	626,5	0,0	-1 146,9
Opérations abandonnées	8,9	211,5	0,0	0,0	457,8
<b>Impact total sur le compte de résultat (charges)</b>	<b>152,1</b>	<b>1 436,4</b>	<b>3 493,1</b>	<b>212,4</b>	<b>505,4</b>

Sources : données comptables transmises par TSH

A noter que l'exercice 2015 a vu la bascule de 15 opérations, pour 26,8 millions d'euros, des immobilisations en cours vers les immobilisations corporelles. Afin de ménager le compte de résultat 2015 (*75 milliers d'euros selon les données comptables de TSH*), le rattrapage d'amortissement (*près de 1,6 million d'euros*) a été pris en considération lors de l'exercice 2016.

Le travail de régularisation de la comptabilisation des immobilisations en cours n'est pas terminé à la date du contrôle. En effet les travaux de l'ANCOLS ont permis de mettre en évidence que :

- ▶ des pièces justificatives comptabilisées avant 2010 ne sont plus disponibles du fait d'un incendie des archives de TSH survenu en 2015 ;

- ▶ le compte 23 intègre des écritures très anciennes relatives à des travaux sur ascenseurs ou grosses réparations (*antérieures à 2010*) ;
- ▶ la fiche 109 « Travaux amélioration ascenseurs » intègre des dépenses comptabilisables en fonctionnement (*pièce 11873 : facture d'un contre balancement sur une trappe d'accès pour 210 euros comptabilisé en 2015 ; pièce 5103 : facture de petit travaux suite à vandalisme pour 336,33 euros comptabilisés en 2014 ; pièce 6313 : facture d'enlèvement d'encombrants pour 188,48 euros comptabilisés en 2011*) ;
- ▶ la Fiche 113 « Grosses réparations » intègre la pièce 2996 relative à la facture d'un kit manchette (*pièce de raccordement pour tuyauterie*) pour 209 euros comptabilisée en 2019 (*dépense de fonctionnement*) ;
- ▶ VEFA Châteaubanne (*fiche 171*) : cette opération a effectivement fait l'objet d'une mise en service et d'une immobilisation en 2017 à l'appui d'une déclaration d'achèvement des travaux mais le dernier appel de fonds du constructeur est intervenu en 2019 et comptabilisé en immobilisation en cours ;
- ▶ « Revest 23 logements » et « Revest 5 logements » (*fiches 175 et 176*) : ces opérations ont effectivement fait l'objet d'une mise en service en 2018 à l'appui d'une déclaration d'achèvement des travaux mais les derniers appels de fonds du constructeur sont intervenus en 2019 et comptabilisé en immobilisation en cours.

Il en résulte en particulier les défauts d'amortissement significatifs suivants évalués par l'ANCOLS (*sans prises en considération des éléments qui auraient dû être comptabilisé directement en fonctionnement*) :

- ▶ Fiche 109 : 610 milliers d'euros ;
- ▶ Fiche 113 : 1 071 milliers d'euros.

TSH a précisé à l'ANCOLS que les outils et compétences désormais en place permettront de régulariser dans les meilleurs délais toutes les dépenses indûment positionnées en immobilisations en cours. Dans sa réponse, TSH précise avoir mis en œuvre les correctifs nécessaires au titre de l'exercice comptable 2020, correctifs effectivement mis en avant par le commissaire aux comptes dans son rapport.

#### 4.1.7 Compte 21 relatif aux immobilisations

De l'examen par l'ANCOLS d'un état de l'actif immobilisé à la date du contrôle, il ressort que :

- ▶ les immobilisations autres que celles relatives au patrimoine locatif ne font pas l'objet d'un amortissement l'année de leur mise en service. Le défaut d'amortissement est estimé à 96 milliers d'euros à fin 2018 ;
- ▶ les opérations de réhabilitation sont inscrites pour un montant total de 87,9 millions d'euro à l'actif immobilisé. Près de la moitié de ce montant est amortie comme le composant structure, soit sur 40 ou 50 ans. Classiquement, les travaux de réhabilitation font l'objet d'un amortissement sur leur durée prévue d'utilisation en lien avec la nature des travaux. A titre d'exemples, les composants « Plomberie » et « Electricité » s'amortissent sur 25 ans (*source CSTB et instructions comptables*). L'ANCOLS a procédé à un examen détaillé des opérations RH PA22 et RH PA23. Des travaux de gros entretien comptabilisables en charges, comme le curage, le nettoyage de cages d'escalier ou la peinture de hall, ou encore des travaux qui devraient être amortis sur une période plus courte comme des travaux relatifs aux installations de chauffage (*chauffe-eau individuel à titre d'exemple*), sont amortis sur 50 ans. L'ANCOLS a évalué le déficit d'amortissement à prendre en considération pour l'ensemble des opérations de réhabilitation à environ sept millions d'euros (*sur ce point particulier, la réponse de TSH permet de constater qu'à titre provisoire et en lien avec le commissaire aux comptes, une provision pour dépréciation de ces opérations de réhabilitation pour un montant du déficit d'amortissement estimé à sept millions d'euros a été comptabilisée au titre de l'exercice 2020*). Les capitaux propres à fin 2018 de 88,2 millions d'euros apparaissent surévalués de ce montant. Pour chacune de ces opérations, le CA de TSH doit décider d'une période d'utilisation cohérente avec chacune des grandes composantes d'investissement objet de la réhabilitation et le patrimoine concerné. Les travaux ayant attrait à l'entretien (*courant ou gros entretien*) doivent être comptabilisés en charge ;
- ▶ une étude MOUS de l'année 2011 dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine pour un montant de 541 697,10 euros est transférée en 2018 d'un compte 23 en 21 et amortie sur 40 ans. Cette opération a été presque entièrement subventionnée, la subvention étant comptabilisée au passif (*compte 131*). Ce type de dépense aurait dû être comptabilisée en charge conformément aux instructions comptables – schémas comptables et à la note interne relative aux opérations de démolition. La subvention aurait dû être comptabilisée sur un compte de produit. TSH doit corriger ce type de situation dans les meilleurs délais.
- ▶ en 2015, TSH a acquis auprès d'ICF 40 logements collectifs datant de 1935 et comptait ensuite procéder à une opération d'amélioration (*opération AM03*). Au moment du contrôle, les logements non réhabilités étaient loués. A fin 2018, cette opération était comptabilisée de la manière suivante :
  - débits du compte 21151 pour 606 948,48 euros pour la partie terrain non amortissable ;
  - débits de subdivisions du comptes 21311 pour un total de 1 416 213,37 euros pour les différents composants.

Considérant ce patrimoine particulier très ancien, TSH n'a procédé à aucun amortissement technique de ses différents composants. Pourtant, comme pour tout investissement immobilier de ce type et conformément aux instructions comptables (*cf. préambule relatif aux comptes d'immobilisations du Titre II des instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré*), TSH aurait dû en estimer la durée d'utilisation prévisionnelle et en déduire l'amortissement annuel correspondant. Cette situation doit être corrigée dans les meilleurs délais.

L'actif de l'office TSH apparaît donc surévalué pour diverses raisons en lien avec, soit des déficits d'amortissement (*opérations non amorties, périodes d'amortissement anormalement longues*), soit des opérations qui devraient avoir été comptabilisées en charges (*entretien ou études*). Au passif, les capitaux propres (*résultat comptable et report à nouveau*) sont surévalués du même montant. A la date du contrôle, TSH n'avait pas réussi à ajuster ses comptes sociaux tel que préconisé lors du dernier contrôle de la MILOS (*rapport n° 2014-0100*). Dans sa réponse, TSH indique avoir donné une suite aux remarques énoncées dans le présent paragraphe 4.1.7 et corrigé la situation au titre de l'exercice 2020, cette correction est de plus constatée dans le rapport du commissaire aux comptes.

Par ailleurs, il conviendrait que les annexes littéraires précisent la valeur nette comptable des éléments d'actif démolis et sortis (*TSH est concerné par des démolitions importantes de patrimoines locatifs en 2015 et 2017 sur la période étudiée*).

Pour conclure sur le présent § 4.1, il était considéré au moment du contrôle que les travaux de remise à plat en cours, initiés de longue date et préparatoires à la fusion des offices TSH et THM pourraient utilement être désormais faits avec l'appui du commissaire aux comptes mis en place dans le cadre du passage à la comptabilité commerciale en 2020. Ils devaient entraîner la mise en œuvre des nombreuses dernières corrections comptables sur l'exercice 2020 et ainsi permettre de disposer de comptes fiabilisés. La réponse de TSH accompagnée d'un rapport spécifique du commissaire aux comptes permet de constater que l'office a donné une suite favorable à l'ensemble du présent § 4.1 ce qui permet de sécuriser la qualité de son information comptable à fin 2020.

## 4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Sauf explicitation particulière, dans ce paragraphe, les pourcentages sont relatifs au chiffre d'affaires mentionné dans le Tableau 9.

### 4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 8 - Excédent brut d'exploitation en pourcentage des loyers

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
<b>Produit des activités</b>	<b>17 860</b>		<b>17 898</b>		<b>19 759</b>		<b>18 473</b>		<b>16 954</b>	
Coût personnel (hors régie)	-4 197	23,5%	-4 073	22,8%	-4 411	23,6%	-4 102	22,2%	-3 709	21,9%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-2 259	12,6%	-1 806	10,1%	-1 865	10,0%	-1 771	9,6%	-1 656	9,8%
<b>Coût de gestion</b>	<b>-6 456</b>	<b>36,2%</b>	<b>-5 879</b>	<b>32,8%</b>	<b>-6 276</b>	<b>33,6%</b>	<b>-5 873</b>	<b>31,8%</b>	<b>-5 365</b>	<b>31,6%</b>
Charges de maintenance (y.c régie)	-3 409	19,1%	-3 016	16,9%	-3 074	16,5%	-2 775	15,0%	-2 287	13,5%
Cotisation CGLLS			-18	0,1%	-78	0,4%	-146	0,8%	-211	1,2%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-2 954	16,5%	-3 201	17,9%	-3 449	18,5%	-3 349	18,1%	-3 269	19,3%
<i>Valeurs de référence</i>		11,8%		11,9%		11,9%		12,0%		12,5%
Créances irrécouvrables	-1 082	6,1%	-774	4,3%	-488	2,6%	-472	2,6%	-756	4,5%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>3 959</b>	<b>22,2%</b>	<b>5 010</b>	<b>28,0%</b>	<b>6 394</b>	<b>34,3%</b>	<b>5 859</b>	<b>31,7%</b>	<b>5 067</b>	<b>29,9%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		46,6%		44,8%		45,2%		43,9%		43,2%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Le fonctionnement de TSH se caractérise par un excédent brut d'exploitation faible sur la période 2014-2018. Il représente en moyenne 29 % du chiffre d'affaires (*cf. Tableau 9 ci-après*) sur la période pour une référence à 45 %. Le propos qui suit permet de comprendre cet état de fait pénalisant pour le fonctionnement de TSH.

## 4.2.2 Produits

Tableau 9 - Chiffre d'affaires et produits des activités

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
Loyers	17 994	100,7%	18 420	102,9%	18 437	98,8%	18 474	100,0%	17 597	103,8%
Écart de récupération de charges	-273	1,5%	-696	3,9%	-67	0,4%	-1 129	6,1%	-1 081	6,4%
Produits des activités annexes	139	0,8%	174	1,0%	286	1,5%	1 129	6,1%	223	1,3%
Péréquation RLS									215	1,3%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 860</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 898</b>	<b>100,0%</b>	<b>18 656</b>	<b>100,0%</b>	<b>18 473</b>	<b>100,0%</b>	<b>16 954</b>	<b>100,0%</b>
Production immobilisée (intérêts financiers)	0		0		1 103		0		0	
<b>Produit des activités</b>	<b>17 860</b>		<b>17 898</b>		<b>19 759</b>		<b>18 473</b>		<b>16 954</b>	

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Le produit des activités de TSH est issu de l'exploitation de ses immeubles de rapport.

Concernant l'immobilisation des intérêts de préfinancement, le rattrapage explicité au § 4.1 impacte significativement l'année 2016. En 2017 et 2018, l'office n'a plus eu recours aux emprunts mettant en œuvre des conditions de préfinancement.

L'année 2016 fait aussi ressortir un écart de récupération de charges modeste en raison de la comptabilisation d'une provision importante appelée auprès des locataires qui avoisine le montant des charges récupérables (y compris celles imputables aux logements vacants). Les années suivantes, TSH a procédé à l'ajustement des provisions de ses locataires.

Le produit des activités annexes intègre des locations diverses et des recettes provenant de la valorisation des certificats d'économie d'énergie dont TSH a pu bénéficier, en particulier en 2017 pour un montant de 706 milliers d'euros (zéro en 2018 à titre de comparaison). Sur cet exercice 2017, TSH a aussi profité d'une régularisation à son profit d'un défaut de facturation de location de chaudières concernant les exercices 2015 et 2016 pour un total de près de 180 milliers d'euros.

Le chiffre d'affaires des loyers est favorisé par les tarifs à la relocation et les augmentations annuelles de loyer décidées par le CA en lien avec le plan de redressement (cf. 6.4.1). Il est par-contre très défavorisé par la diminution du nombre de logements (4 877 logements fin 2014 et 4 594 fin 2018) et par le niveau de la vacance générale. En 2018, il est impacté par la mise en œuvre de la RLS à hauteur de 820 milliers d'euros (1 035 milliers d'euros comptabilisés au compte numéro 70943 moins la péréquation pour 215 milliers d'euros) Globalement et hors RLS, il évolue lentement à la hausse en passant de 18,0 millions d'euros en 2014 à 18,6 millions d'euros en 2018. Le produit des loyers de TSH reste faible. A titre d'exemple, le loyer annuel moyen est de 3 830 euros en 2018, soit 16 % de moins que la moyenne nationale à 4 560 euros selon les chiffres du ministère chargé du Logement.

L'impact financier de la vacance, tel que déclaré dans le rapport d'étape communiqué à la CGLLS dans le cadre du plan de retour à l'équilibre, est très important. Il est en particulier visible dans l'écart sur les récupérations de charges significatifs sur la période 2014-2018. Depuis 2014, il évolue cependant favorablement, en particulier au gré des démolitions effectives, de la manière suivante :

Tableau 10 – Impact financier de la vacance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers (1)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
Perte due à la vacance (2)	1 996	2 231	1 685	1 728	1 603
Perte due à la vacance en % des loyers (2)/(1)	11,1%	12,1%	9,1%	9,4%	9,1%

Source : données Harmonia et rapport d'étape 2018 à la CGLLS

Globalement et hors RLS, le produit des activités apparaît finalement stable autour de 17,8 millions d'euros si on compare l'année 2014 à l'année 2018. Quelques éléments le favorisent ponctuellement (*immobilisation d'intérêts financiers, certificats d'économie d'énergie*).

### 4.2.3 Coûts de gestion

Dans le présent paragraphe, l'efficacité du fonctionnement de TSH s'apprécie au regard de ses coûts de gestion, composante majeure des coûts d'exploitation concourant à la formation de l'excédent brut d'exploitation. Le tableau ci-après présente un détail du coût de gestion mentionné au Tableau 8.

Le coût de gestion est ici appréhendé comme un coût de gestion à condition normale d'exploitation (*ou coût de gestion normalisé*). Il comprend les charges d'exploitation non récupérables, ainsi que les impôts et les taxes, hors taxes foncières sur les propriétés bâties. En revanche, ne sont pas retenus les dépenses de maintenance, les écarts de récupération de charges, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS.

Tableau 11 - Coût de gestion locatif normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	4 708	4 506	4 914	4 806	4 284
Personnel extérieur à l'organisme	2	0	3	0	0
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-129	0	-54	-42	-34
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-384	-434	-452	-571	-518
Transferts de charges d'exploitation	0	0	0	-91	-24
<b>Coûts de personnel (1)</b>	<b>4 197</b>	<b>4 073</b>	<b>4 411</b>	<b>4 102</b>	<b>3 709</b>
Approvisionnements (stocks et variation)	0	0	0	0	0
Achats non stockés de matériel et fournitures	343	297	300	188	135
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-159	-146	-172	-98	-63
Crédit baux et baux à long terme	14	8	37	20	0
Primes d'assurances	266	272	276	274	282
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	749	469	598	785	583
Publicité, publications, relations publiques	37	50	20	14	10
Déplacements, missions et réceptions	41	25	20	28	41
Redevances de sous-traitance générale	192	183	162	110	137
Autres services extérieurs	649	546	610	546	669
Déduction pour cotisations CGLLS		-18	-78	-146	-211
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS					0
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	1	11	12	22	50
Redevances et charges diverses de gestion courante	127	109	80	28	23
Autres charges externes (2)	2 259	1 806	1 865	1 771	1 656
<b>Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)</b>	<b>6 456</b>	<b>5 879</b>	<b>6 276</b>	<b>5 873</b>	<b>5 365</b>
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	4 880	4 726	4 737	4 631	4 594
<b>Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés (3)/(4)</b>	<b>1 323</b>	<b>1 244</b>	<b>1 325</b>	<b>1 268</b>	<b>1 168</b>
Valeurs de référence	963	931	939	975	973
Loyers (5)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
<b>Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)</b>	<b>35,9%</b>	<b>31,9%</b>	<b>34,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>30,1%</b>
Valeurs de référence	24,7%	23,9%	24,1%	24,3%	25,1%
<b>Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)</b>	<b>23,3%</b>	<b>22,1%</b>	<b>23,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>20,8%</b>
Valeurs de référence	16,6%	16,6%	16,4%	17,0%	17,3%
<b>Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)</b>	<b>12,6%</b>	<b>9,8%</b>	<b>10,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,3%</b>
Valeurs de référence	7,9%	7,3%	7,5%	7,7%	7,9%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Sur la période 2014-2018, le coût de gestion normalisé passe de 6 456 milliers d'euros à 5 365 milliers d'euros, soit une baisse de 17 %. Sur cette période et dans le cadre de son plan de redressement, TSH a su ici obtenir un résultat significatif.

Cette baisse s'explique par la diminution en masse des coûts de personnel de 11,6 % (baisse de 4 197 milliers d'euros en 2014 à 3 709 milliers d'euros en 2018). Les charges de personnel, régressent malgré la hausse du salaire moyen de l'ordre de 3,5 % sur la période 2014-2018, avec la baisse des effectifs qui atteignent 103,6 ETP en 2018 (125 en 2014). Avec 22,6 ETPT pour 1 000 logements gérés, les effectifs de TSH demeurent cependant nombreux au regard de la référence (20,2 selon les données de la Fédération des OPH). L'effectif affecté à l'administration générale se distingue particulièrement (8,3 ETPT pour 4,0 pour la référence) ; les effectifs de terrain sont peu nombreux au regard de la proportion du parc en QPV (63 %) ; enfin les effectifs intègrent beaucoup d'encadrants et d'agents de maîtrise et peu de personnels d'exécution.

Les autres charges externes concourant au coût de gestion apparaissent sous contrôle ou en nette baisse sur la période étudiée. Elles passent de 2 259 milliers d'euros en 2014 à 1 656 milliers d'euros en 2018 soit une baisse importante de près de 27 %.

Les efforts déployés par l'office lui permettent de se rapprocher des coûts de gestion de référence tout en restant encore significativement au-dessus (*coût de gestion rapporté au logement de 30,1 % des loyers en 2018 pour une référence à 25,1 %*). Ils doivent donc être consolidés et poursuivis dans la cadre de la fin du plan de redressement et à l'avenir.

#### 4.2.4 Charges de maintenance

Les coûts d'intervention sur le patrimoine de TSH et la maintenance en particulier sont détaillés au § 5.2.4 du présent rapport. Il en ressort des coûts de maintenance par logement modestes, en forte décroissance sur la période 2014-2018 pour finir en deçà des valeurs de référence en 2017 et 2018 (*498 euros au logement en 2018 soit 20 % de moins que la référence à 620 euros*). TSH s'est efforcé de respecter le plan de redressement 2017-2021 mais a aussi fait le choix de réduire ses coûts en réaction à la mise en œuvre de la RLS.

#### 4.2.5 Résultats, capacité d'autofinancement

Tableau 12 – Résultats comptables et capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 860</b>	<b>100%</b>	<b>17 898</b>	<b>100%</b>	<b>18 656</b>	<b>100%</b>	<b>18 473</b>	<b>100%</b>	<b>16 954</b>	<b>100%</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>3 959</b>	<b>22,2%</b>	<b>5 010</b>	<b>28,0%</b>	<b>6 394</b>	<b>34,3%</b>	<b>5 859</b>	<b>31,7%</b>	<b>5 067</b>	<b>29,9%</b>
X X Autres produits d'exploitation	314		322		638		197		179	
Dotations aux amortissements du parc locatif	-4 276		-4 960		-9 182		-5 608		-6 762	
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	-292		-324		-497		-440		-443	
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	-598		-95		0		-98		-440	
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	64		265		999		244		897	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-831</b>		<b>218</b>		<b>-1 648</b>		<b>154</b>		<b>-1 501</b>	
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>									
<b>Charges financières (patrimoine locatif uniquement)</b>	<b>-1 783</b>		<b>-1 451</b>		<b>-1 288</b>		<b>-1 281</b>		<b>-1 265</b>	
x x <b>Résultat financier</b>	<b>-1 783</b>		<b>-1 451</b>		<b>-1 288</b>		<b>-1 281</b>		<b>-1 265</b>	
<b>Résultat courant</b>	<b>-2 614</b>		<b>-1 233</b>		<b>-2 936</b>		<b>-1 127</b>		<b>-2 766</b>	
Subventions d'investissement	1 411		4 259		4 177		2 495		2 505	
Cessions d'actifs immobilisés	0		0		0		0		0	
VNC des immobilisations sorties	-62		-4		-396		-121		0	
X Autres produits et charges exceptionnels	2 195		-2 947		2 442		554		2 935	
Dotations et reprises exceptionnelles	0		0		0		0		0	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>3 545</b>	<b>19,9%</b>	<b>1 308</b>	<b>7,3%</b>	<b>6 224</b>	<b>33,4%</b>	<b>2 928</b>	<b>15,9%</b>	<b>5 440</b>	<b>32,1%</b>
Valeurs de référence		7,1%		7,4%		7,7%		7,0%		8,3%
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>931</b>	<b>5,2%</b>	<b>75</b>	<b>0,4%</b>	<b>3 288</b>	<b>17,6%</b>	<b>1 802</b>	<b>9,8%</b>	<b>2 674</b>	<b>15,8%</b>
X Impôt sur les bénéfices					0		0		0	
<b>Résultat net comptable</b>	<b>931</b>	<b>5,2%</b>	<b>75</b>	<b>0,4%</b>	<b>3 288</b>	<b>17,6%</b>	<b>1 802</b>	<b>9,8%</b>	<b>2 674</b>	<b>15,8%</b>
Valeurs de référence		12,5%		12,5%		13,5%		14,1%		11,9%
<b>CAF courante</b>	<b>2 489</b>	<b>13,9%</b>	<b>3 881</b>	<b>21,7%</b>	<b>5 744</b>	<b>30,8%</b>	<b>4 775</b>	<b>25,8%</b>	<b>3 981</b>	<b>23,5%</b>
Valeurs de référence		35,1%		35,6%		36,3%		36,7%		35,7%
<b>CAF brute</b>	<b>4 685</b>	<b>26,2%</b>	<b>934</b>	<b>5,2%</b>	<b>8 187</b>	<b>43,9%</b>	<b>5 328</b>	<b>28,8%</b>	<b>6 917</b>	<b>40,8%</b>
Valeurs de référence		37,5%		38,0%		39,0%		38,9%		38,5%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

L'EBE auquel sont ajoutés les produits encaissables et les charges décaissables concourant aux résultats d'exploitation et financier donne la CAF courante (CAFC). En ajoutant les mêmes types de charges et produits concourant au résultat exceptionnel (*hors produits des cessions des actifs immobilisés*), on obtient la CAF brute (ou CAF PCG). Cette dernière permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira en particulier au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution de la trésorerie de l'organisme, permettant l'investissement.

S'appuyant sur un EBE faible qui ne couvre pas les dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation, le résultat d'exploitation est largement négatif sur la période 2014-2018 alors que pour des organismes comparables, ce résultat représente environ 15 % du chiffre d'affaires. Cette exploitation déficitaire,

certes impactée par les rattrapages d'amortissement en 2016 en particulier, mais aussi concernée par des déficits d'amortissement des actifs immobilisés (cf. 4.1), constitue un point d'alerte important relatif au fonctionnement de l'office.

Le résultat financier résulte principalement des intérêts financiers des emprunts locatifs. Il est naturellement négatif et croît avec la diminution de la dette et la baisse des taux d'intérêts (Livret A).

La CAF courante suit l'évolution de l'EBE. Sur la période 2014-2018, et en proportion du chiffre d'affaires, elle est faible et représente 23 % pour une valeur de référence à 36 %.

Par ailleurs, l'office ne cédant pas de patrimoine, son résultat exceptionnel n'est impacté que par les reprises de subvention finançant les investissements (qui intègre des rattrapages en 2015 et 2016), par les dépenses et subventions liées aux opérations de démolition et par diverses optimisations fiscales (dégrèvement d'impôts en lien avec les travaux d'économie d'énergie, taxes sur salaires) mises en œuvre avec un rattrapage de retard pour certaines. A titre d'exemple, en 2014, il a été accordé à l'office un dégrèvement de près de 914 000 euros liés aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans les programmes de réhabilitation. Enfin le résultat exceptionnel de l'office est impacté par les remises à niveau comptables de l'actif immobilisé (passage en perte d'opérations abandonnées).

Le résultat net comptable suit globalement les évolutions du résultat exceptionnel qui est l'élément permettant de couvrir le déficit d'exploitation et celui plus classique du résultat financier.

La CAF brute de l'OPH TSH, très fluctuante sur la période 2014-2018, est affaiblie en 2015 et 2017 par les frais de démolitions de patrimoines locatifs. Sur la période 2014-2018, elle représente environ 29 % du chiffre d'affaires pour une valeur de référence de 38 %.

Tableau 13 - Autofinancement net

*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Chiffre d'affaires (1)	17 860	17 898	18 656	18 473	16 954
CAF brute (2)	4 685	934	8 187	5 328	6 917
Remboursement des emprunts locatifs (3)	2 821	2 948	3 702	3 592	3 184
<b>Autofinancement net HLM (4)=(2)-(3)</b>	<b>1 864</b>	<b>-2 014</b>	<b>4 485</b>	<b>1 736</b>	<b>3 733</b>
<b>Ratio d'autofinancement net HLM (4)/(1)</b>	<b>10,4%</b>	<b>-11,3%</b>	<b>24,0%</b>	<b>9,4%</b>	<b>22,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	12,3%	11,7%	12,4%	11,7%	10,9%
Ratio d'autofinancement selon arrêté du 10 décembre 2014	10,3%	-10,8%	24,0%	8,9%	20,9%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

L'autofinancement net HLM de l'office apparaît aussi fluctuant mais globalement robuste au regard des valeurs de référence sur la période 2014-2018. La particularité de l'exercice 2015 a dument fait l'objet d'une explication au CA et d'une présentation des mesures de redressement (*ratio d'autofinancement net HLM en-dessous du seuil de fragilité déterminé par l'arrêté du 10 décembre 2014*).

Cependant, TSH a contracté deux lignes de crédits (*auprès des établissements bancaires CE et DEXIA*) par le passé pour un montant de 21,2 millions d'euros afin de financer ses opérations de rénovation urbaine. Ayant des difficultés financières, ces lignes de crédit n'ont pas fait l'objet d'un remboursement lors de la mise en œuvre des financements définitifs de ces opérations et l'office les a consolidées dans son bilan (*le capital restant dû est de 8,8 millions d'euros à fin 2018, les remboursements à partir de 2019 sont abordés dans le § 7.2*). Les remboursements de ces lignes ont été d'un montant total de 9,1 millions d'euros sur la période 2014-2018. L'autofinancement net généré par le fonctionnement de l'office sur la même période, soit 9,8 millions d'euros, (*cf. Tableau 14*) est à peine supérieur.

Tableau 14 – Trésorerie résiduelle après remboursement des lignes de trésorerie consolidées

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Total
Autofinancement net HLM (1)	1 864	-2 014	4 485	1 736	3 733	9 804
Remboursement des lignes de trésorerie consolidées (2)	2 119	1 319	1 815	1 897	1 982	9 132
<b>Trésorerie résiduelle ((1)-(2))</b>	<b>-255</b>	<b>-3 333</b>	<b>2 670</b>	<b>-161</b>	<b>1 751</b>	<b>672</b>

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Il peut ainsi être conclu que sur la période 2014-2018, l'exploitation de TSH n'a globalement pas dégagé de financement pour ses investissements ou le renforcement de ses fonds propres disponibles.

#### 4.2.6 Rentabilité économique

Tableau 15 – Rentabilité économique et rentabilité SIEG

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Actif locatif brut	257 830	269 506	267 208	274 230	277 867
Transfert subventions au compte de résultat	1 411	4 259	4 177	2 495	2 505
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	3 959	5 010	6 394	5 859	5 067
<b>Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,7%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	4,1%	3,9%	3,8%	3,7%	3,4%
Actif locatif brut	257 830	269 506	267 208	274 230	277 867
Endettement	95 200	99 074	97 599	97 116	91 951
Résultat net comptable	931	75	3 288	1 802	2 674
<b>Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,4%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	1,7%	1,7%	1,8%	1,7%	1,5%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Au regard de la variabilité du poste relatif au transfert des subventions d'investissement au compte de résultat qui subit des mouvements importants sur la période en lien avec la correction des amortissements pratiqués, la rentabilité de l'office est appréciée globalement sur la période d'étude 2014-2018. Sur cette période, la rentabilité économique moyenne des actifs bruts est de 3,0 % pour une référence à 3,8 %.

De même pour ce qui concerne la rentabilité du service d'intérêt économique général (SIEG), en moyenne sur la période 2014-2018, il s'apprécie à hauteur de 1,0 % pour une référence de 1,7 %.

L'OPH est ici pénalisé par la faiblesse de son exploitation en lien principalement avec l'importance de la vacance locative et des coûts de gestion.

### 4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Tableau 16 – Bilans fonctionnels

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Capital et réserves nets des participations (a)	10 736	11 668	11 743	15 031	16 833
Résultat de d'exercice (b)	931	75	3 288	1 802	2 674
Autres capitaux (c)	0	0	0	0	0
Subventions nettes d'investissement (d)	61 511	73 428	70 532	71 309	68 665
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	73 178	85 171	85 563	88 141	88 172
Ratio de capitaux propres (e)/(k)	27,9%	30,1%	30,1%	30,4%	30,5%
<i>Valeurs de référence</i>	21,5%	22,0%	22,5%	22,6%	23,2%
Provisions pour gros entretien (f)	1 280	1 051	513	293	733
Autres provisions pour risques et charges (g)	976	671	206	115	115
Amortissements et dépréciations (h)	91 564	96 777	100 191	103 970	107 884
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	166 998	183 670	186 474	192 519	196 905
Dettes financières (j)	95 232	99 087	97 599	97 116	91 951
Ressources stables (k)=(i)+(j)	262 230	282 757	284 073	289 636	288 856
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	257 830	269 506	267 208	274 230	277 867
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	4 401	13 251	16 865	15 406	10 988
Immobilisations financières yc fonds de soutien (n)	32	13	0	0	0
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	4 369	13 238	16 865	15 406	10 988
Ratio (FRNG)/(k)	1,7%	4,7%	5,9%	5,3%	3,8%
<i>Valeurs de référence</i>	4,6%	4,7%	5,0%	4,9%	4,8%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	0	0	0	0	0
Emprunts promotion immobilière (p)	0	0	0	0	0
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0	0	0	0	0
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	0	0	0	0	0
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 031	466	670	858	967
Subventions à recevoir (t)	1 387	0	9 385	10 981	7 886
Autres actifs réalisables (u)	1 050	9 711	506	408	453
Dettes sur immobilisations (v)	374	1 108	328	264	1 002
Dettes d'exploitation et autres (w)	2 268	3 283	2 136	3 262	3 149
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	826	5 787	8 098	8 721	5 155
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	4 616	8 552	9 884	7 827	6 969
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 073	1 100	1 117	1 143	1 136
Trésorerie nette (x)-(y)-(z)	3 543	7 451	8 767	6 684	5 833
Ratio Trésorerie nette / (k)	1,4%	2,6%	3,1%	2,3%	2,0%
<i>Valeurs de référence</i>	3,8%	4,0%	4,6%	4,8%	4,6%

Source : comptabilité TSH et données Harmonia

À la suite du précédent contrôle de l'ANCOLS, TSH comptabilise désormais les subventions d'investissement à leur notification (*ajustement en 2015*). Au préalable et jusqu'en 2014, les titres de recettes étaient émis au fur et à mesure des versements effectifs des fonds. Au regard des ajustements d'amortissement de subvention évoqués ci-avant, la situation des fonds propres est analysée globalement sur la période 2014-2018. En moyenne, le ratio des fonds propres sur les ressources stables ressort comptablement à 29,8 %, plus élevé que la référence à 22,4 %. TSH est aussi peu endetté et bénéficie de subventions importantes dans le cadre de ses opérations de renouvellement urbain.

Les ressources stables n'évoluent globalement que très peu depuis 2015 (*année à partir de laquelle sont prises en considération des ajustements significatifs concernant l'actif immobilisé*), tout comme l'actif net (*actif brut moins amortissements et dépréciations de l'actif*) qui fluctue avec les démolitions et investissements sur la période. Le niveau des dettes évolue à la baisse, les nouveaux emprunts étant plus faibles que les remboursements opérés. Il entraîne la diminution du fonds de roulement net global (FRNG) en fin de période étudiée. A fin 2018, le FRNG est proche de 11 millions d'euros, il représente 3,8 % des ressources stables, niveau mesuré au regard de la référence plus confortable à 4,8 %.

### 4.3.1 Fonds de roulement net global à terminaison des opérations

Tableau 17 - Evolution du fonds de roulement à terminaison des opérations

*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	13 238	16 865	15 406	10 988
Subventions restant à notifier	10 302	6 391	1 072	565
Emprunts restant à encaisser	18 850	14 945	10 215	13 953
Dépenses restant à comptabiliser	-28 790	-24 931	-19 534	-16 913
Neutralisation emprunts relais	0	0	0	0
Neutralisation opérations préliminaires	-2 099	-1 937	577	-1 797
<b>FRNG à terminaison des opérations en cours</b>	<b>11 500</b>	<b>11 333</b>	<b>7 735</b>	<b>6 796</b>
<b>FRNG à terminaison en nombre de jours de charges courantes</b>	<b>293,1</b>	<b>281,5</b>	<b>201,3</b>	<b>190,6</b>
<i>Valeurs de référence</i>	316,8	295,4	355,0	382,8
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	4 920	4 931	4 825	4 788
<b>FRNG à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété</b>	<b>2 337,4</b>	<b>2 298,4</b>	<b>1 603,2</b>	<b>1 419,3</b>
<i>Valeurs de référence</i>	2 231,9	2 245,5	2 487,0	2 568,6

Sources : comptes financiers d'TSH et données Harmonia

A terminaison des opérations engagées (*fin du plan de renouvellement urbain*), le FRNGT s'amenuise encore au regard du FRNG à fin 2018. TSH ne dispose que de peu de réserves pour le financement d'opérations d'investissement à venir.

### 4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le besoin en fonds de roulement (BFR) évolue principalement sous l'effet de l'ajustement observé à partir de 2015 pour la comptabilisation sa principale composante constituée des subventions notifiées et à recevoir (*cf. lignes « subventions à recevoir » et « autres actifs réalisables » du Tableau 16*). Ces autres composantes n'appellent pas de commentaires particuliers. Le BFR s'établit entre 5,2 et 8,7 millions d'euros sur la période 2015-2018 ce qui constitue un poids significatif sur la trésorerie de l'organisme.

Sur la période 2014-2018, la trésorerie de TSH suit en tendance les évolutions du FRNG. Son niveau baisse depuis 2016 pour représenter 2 % des ressources stables en 2018 contre une référence plus de deux fois supérieures à 4,6 %. Dans la mesure où l'OPH n'a pas opté pour la vente de patrimoine pour rembourser ses deux lignes de trésorerie consolidées, mais a fait le choix de réduire ses coûts de gestion, il apparaît normal que sa trésorerie ne soit pas confortable. A fin 2019 et selon les éléments comptables communiqués par l'OPH, cette tendance à la baisse se confirme largement et la trésorerie nette est de seulement 626 milliers d'euros (*1 756 milliers d'euros en comptes 5 – 1 130 milliers d'euros de dépôts des locataires*). TSH explique que la fin de l'année 2019 a été marquée par le passage en comptabilité commerciale ayant pour conséquence l'arrêt précipité des encaissements et le paiement anticipé des mandats conformément au protocole de migration signé avec la Trésorerie. La totalité des encaissements de novembre n'a ainsi été comptabilisée qu'en 2020 et le quittancement de décembre n'a été lancé que début janvier ce qui explique ce niveau faible de trésorerie.

Le niveau de trésorerie de TSH à fin juillet 2020 retraité des dépôts de locataires est de l'ordre de 5,6 millions d'euros soit un niveau comparable à celui observé fin 2018.

Selon le prévisionnel de trésorerie de TSH, cette situation devrait se tendre de nouveau à fin 2020 avec un niveau qui devait avoisiner les 2,4 millions d'euros (*1,3 millions d'euros après retraitement des dépôts des locataires*). Cette situation est problématique mais la fusion avec THM permet d'écarter le risque de solvabilité, la situation de cet OPH n'étant pas comparable selon les données comptables disponibles à fin 2018 (*trésorerie de 23,7 millions d'euros*).

### 4.3.3 Indépendance financière et analyse de la dette

Le tableau ci-après permet d'apprécier le poids des ressources propres au regard des ressources stables, et donc par différence, le poids de la dette.

Tableau 18 : Poids de la dette dans le bilan

*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Ressources propres (capitaux propres + amortissements des actifs immobilisés)	166 998	183 670	186 474	192 519	196 905
Ressources stables (ressources propres + emprunts hors financements des stocks)	262 230	282 757	284 073	289 636	288 856
<b>Ressources propres / Ressources stables</b>	<b>63,7%</b>	<b>65,0%</b>	<b>65,6%</b>	<b>66,5%</b>	<b>68,2%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	59,0%	59,8%	59,6%	60,9%	61,4%

*source : rapports financiers de TSH et Harmonia*

Il en ressort que le poids de la dette de TSH apparaît moins important que celui des entités qui lui sont comparables. Depuis l'exercice 2016, les remboursements sont plus importants que les encaissements des nouveaux emprunts. En particulier en 2018, l'OPH a remboursé 5,2 millions d'euros en capital pour aucun nouvel emprunt.

L'analyse des annuités au regard du chiffre d'affaires des loyers est présentée dans le tableau suivant. Malgré la faiblesse du produit des loyers en lien avec le niveau important de vacance, ce tableau confirme un faible poids de la dette locative. Ce poids apparaît globalement stable sur la période 2014-2018 en dépit de la mise en œuvre de la RLS en 2018 (*impact de près d'un million d'euros hors péréquation*).

Tableau 19 - Poids des annuités au regard du produit des loyers

*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	2 821	2 948	3 702	3 592	3 184
Charges d'intérêts (2)	1 783	1 451	1 288	1 281	1 265
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	4 605	4 399	4 990	4 873	4 449
Loyers de l'exercice	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
<b>Annuités emprunts locatifs / Loyers</b>	<b>25,6%</b>	<b>23,9%</b>	<b>27,1%</b>	<b>26,4%</b>	<b>25,3%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	37,9%	37,5%	36,5%	36,1%	36,8%

*Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia*

En contrepartie, s'il est pris en considération les lignes de trésorerie consolidées (*cf. analyse de l'Autofinancement net*), soit un complément d'annuité de 1 982 milliers d'euros en 2018, le ratio Annuité/Loyers atteint la valeur de 36,5 %, équivalente aux 36,8 % observés pour la valeur de référence.

## Capacité de désendettement

Tableau 20 : Capacité de désendettement

<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	95 200	99 074	97 599	97 116	91 951
CAFC	2 489	3 881	5 744	4 775	3 981
<b>Endettement / CAFC</b>	<b>38,2</b>	<b>25,5</b>	<b>17,0</b>	<b>20,3</b>	<b>23,1</b>
<i>Valeurs de référence</i>	15,5	15,7	15,3	15,4	16,8
Trésorerie (2)	3 543	7 451	8 767	6 684	5 833
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	91 657	91 623	88 832	90 432	86 118
<b>Endettement net de trésorerie / CAFC</b>	<b>36,8</b>	<b>23,6</b>	<b>15,5</b>	<b>18,9</b>	<b>21,6</b>
<i>Valeurs de référence</i>	14,1	14,1	13,3	13,7	14,6
Valeur nette comptable du parc locatif	105 762	133 084	123 975	124 419	131 193
Dotations Amortissements du parc locatif	4 276	4 960	9 182	5 608	6 762
<b>VNC / Amortissement du parc locatif</b>	<b>24,7</b>	<b>26,8</b>	<b>13,5</b>	<b>22,2</b>	<b>19,4</b>
<i>Valeurs de référence</i>	22,5	22,7	22,7	22,9	23,2

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Le Tableau 20 permet d'apprécier la capacité de désendettement de TSH. Malgré la faiblesse de l'endettement, la CAF courante ne permet de rembourser la dette que sur une période de 20 années environ sur la période 2016-2018 supérieures aux 16 années environ observées pour la référence. Il est ici confirmé la faiblesse de l'efficience d'exploitation de l'OPH.

Ce tableau permet aussi de constater que la durée de vie résiduelle théorique des actifs est de 19 ans environ à fin 2018 (*il est précisé ici que l'office a une politique d'amortissement moyenne sur son parc sauf pour les résidences situées dans le périmètre du renouvellement urbain avec un composant structure qui est amorti sur la durée minimale de 40 ans*). Par suite des nombreux ajustements des différents comptes d'immobilisation, ce chiffre, non optimal à cause des rattrapages opérés et parce que certains ajustements restent à faire (*cf. § 4.1*), peut cependant être considéré comme exploitable. En moyenne sur l'ensemble de la période, il apparaît inférieur au ratio dette/CAFC. Les travaux d'ajustement résiduels à mettre en œuvre au niveau des actifs non encore amortis ou sur les réhabilitations amorties globalement sur des périodes anormalement longues vont être défavorables à ce ratio. Cet indicateur pourra utilement faire l'objet d'un suivi particulier dans le cadre de la fusion avec THM à partir de 2021.

En l'état de son exploitation, TSH présente une situation de risque modéré au regard de sa capacité de remboursement de sa dette et une marge de manœuvre faible en termes d'endettement.

## Coût de la dette au regard de la rentabilité des actifs locatifs

Tableau 21 - Comparaison de la rentabilité économique et du taux moyen de la dette

<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Actif locatif brut	257 830	269 506	267 208	274 230	277 867
Transfert subventions au compte de résultat	1 411	4 259	4 177	2 495	2 505
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	3 959	5 010	6 394	5 859	5 067
<b>Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,7%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	4,1%	3,9%	3,8%	3,7%	3,4%
Charge d'intérêt	1 783	1 451	1 288	1 281	1 265
Endettement ouverture	89 046	95 200	99 074	97 599	97 116
Endettement clôture	95 200	99 074	97 599	97 116	91 951
<b>Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2]</b>	<b>1,94%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,32%</b>	<b>1,34%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	2,37%	1,99%	1,75%	1,60%	1,53%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

TSH dispose d'un faible volume de dette dont le taux moyen est modeste et inférieur à la valeur de référence qui s'explique en particulier par une dette classique indexée sur le Livret A et non concernée par des produits financiers complexes (*instrument de couverture à titre d'exemple*).

Toujours du fait de la faiblesse de l'efficacité de son exploitation, la rentabilité de ses actifs locatifs apparaît moins élevée que celle des organismes qui lui sont comparables. Cependant, la rentabilité économique des actifs de TSH est toujours au moins deux fois supérieure au taux moyen de sa dette. Dans ces conditions et de ce point de vue, l'OPH conserve un intérêt à emprunter pour investir.

## 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

### 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

#### 5.1.1 Stratégie patrimoniale

Le respect du plan de retour à l'équilibre CGLLS a orienté la stratégie patrimoniale de l'OPH sur la période contrôlée. Dans le PSP 2010 à 2018, l'OPH prévoyait de consacrer 120 millions d'euros pour la reconstitution du parc démolit et le développement de l'offre nouvelle (971 logements) ; seuls 498 logements ont finalement été mis en service sur cette période.

Le PSP a été actualisé et approuvé par le CA du 30 juin 2017 dans l'objectif de la signature de la convention d'utilité sociale (CUS) de deuxième génération (cf. articles L. 411-9 et L. 445-1 du CCH). Dans ce plan portant sur la période 2018-2023, le patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic d'attractivité détaillé par groupe et d'une analyse de l'occupation sociale du parc. Les principales conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- ▶ les deux-tiers du patrimoine sont jugés attractifs ou très attractifs ; les montants de loyers sont relativement faibles, l'OPH a un rôle social avéré ;
- ▶ 6 % du patrimoine est jugé fragile (*peu adapté à la demande actuelle*) ; l'accessibilité et l'image du quartier desservent de plus la cotation ; les résidences en déficit d'attractivité sont des résidences anciennes construites entre 1976 et 1982 (*parfois déjà réhabilitées dans les années 90*) ;
- ▶ des enjeux importants sont identifiés en termes d'adaptation du logement (*vieillesse de la population*) ; sur le plan technique et patrimonial, 34 % du parc nécessite des travaux et 7 % du parc cumule les difficultés ; les actions d'entretien sur les groupes les moins bien cotés (*Germinal Bat B et la Présentation*) doivent être accentuées pour limiter les dégradations ;
- ▶ le niveau de ressources fragile, résultant de la paupérisation continue des locataires, se traduit par un niveau de risque locatif important ; le taux de vacance et les impayés de plus de douze termes très élevés pénalisent le bilan d'exploitation de l'organisme.

Les budgets présentés pour les travaux d'exploitation et investissements sont :

- ▶ entretien courant : 354 euros par logement et par an (*432 euros en 2016*) ;
- ▶ gros entretien : 228 euros par logement et par an (*186 euros en 2016*).

Les objectifs sont les suivants :

- ▶ 194 logements à réhabiliter pour 3,8 millions d'euros dont trois opérations inscrites au PRU ;
- ▶ 269 démolitions (*faites*)
- ▶ la production de 320 logements pour 40,5 millions d'euros pour la période 2017-2019, puis 30 logements neufs livrés par an à compter de 2020.

A la date du contrôle, l'ANCOLS ne constate pas le niveau d'attractivité des logements indiqué dans le PSP (*les refus des demandeurs de logements restent très élevés*) et relève par ailleurs des retards en matière de production et d'entretien des logements (*qui pénalisent également les remises en location*).

Pour l'entretien courant et le gros entretien, il peut être observé que l'effort réalisé en 2018 est moindre que celui qui était prévu dans le PSP (cf. § 5.2.4).

Le PSP doit être refondu très rapidement pour préparer la fusion entre les OPH de Toulon et de La Seyne-sur-Mer au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### 5.1.2 Convention d'utilité sociale

La première CUS signée en 2011 prévoyait la construction de 610 logements sociaux entre 2011 et 2016. Le nombre de logements familiaux réellement construits est de seulement 335 logements, la production est donc très inférieure aux objectifs prévus et ne compense pas les démolitions intervenues sur la période.

Sur la période plus récente couverte par le PSP 2018-2023, les résultats ne sont pas meilleurs. L'objectif de production de logements neufs n'a été atteint qu'à 56 % pour la période 2017-2019. De nombreuses opérations sont en effet en retard voire à l'arrêt (cf. 5.2.2).

Le projet de CUS de seconde génération n'a pas encore été produit, il sera nécessairement réalisé en commun avec THM compte tenu de la date de fusion des deux OPH prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## 5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le Tableau 22 retrace l'évolution à la baisse (-5,7 %) du patrimoine sur la période 2015-2019 :

Tableau 22 - Evolution du nombre de logements en propriété (hors foyers)

Année	Parc au 1 <sup>er</sup> janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Ventes	Démolition	Changement d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	4 880		10	40		-201	-3	4 726	-3,2%
2016	4 726	11						4 737	0,2%
2017	4 737	6	42			-154		4 631	-2,2%
2018	4 631		31			-68		4 594	-0,8%
2019	4 594	11				-4		4 601	0,2%
Bilan	4 880	28	83	40	0	-427	-3	4 601	-5,7%

Source : données TSH retraitées par l'ANCOLS

### 5.2.1 Démolitions et projet de renouvellement urbain

Les démolitions réalisées s'inscrivent dans le projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier Berthe initié en 2006 qui prévoyait la démolition de 890 logements (avec une reconstitution de 792 logements sous maîtrise d'ouvrage de TSH). A fin 2019, le nombre de logement est ainsi inférieur de 4 % au parc de l'office en 1988<sup>17</sup>. Sur la période récente, l'OPH a globalement perdu en moyenne 1,2 % de logements par an compte tenu des dernières démolitions intervenues dans le quartier Berthe. Le programme de démolition inscrit au projet ANRU est aujourd'hui achevé y-compris le « Foyer des Pins » (la deuxième résidence sociale étant livrée, la démolition a été réalisée fin 2020).

Le projet a permis de modifier significativement 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). Le PRU a également permis de rénover des immeubles vieillissants (l'OPH est en difficulté financière depuis 1985), de financer de nouvelles constructions et de mener des opérations de résidentialisation d'anciens groupes très importants.

<sup>17</sup> 4792 logements familiaux en 1988 (source rapport Miilos 2003-74 de janvier 2004).

Malgré les travaux réalisés ces dernières années, la visite de patrimoine a malheureusement montré que des efforts importants restent nécessaires pour continuer de mettre à niveau le patrimoine :

- ▶ l'environnement général s'est amélioré mais peu de travaux ont été réalisés à l'intérieur des logements ; les ressources financières limitées de l'OPH contraignent également à des remises en état de logements réduites au strict nécessaire ;
- ▶ les portails installés lors des opérations de résidentialisation sont déjà tous inopérants ;
- ▶ les épaves sur les abords des immeubles restent omniprésentes ;
- ▶ la « Tour du Gère » (60 logements) a été condamnée à la suite des trafics et des incivilités incessantes dans le hall ; les locataires ont été relogés en urgence par TSH début 2019 ; Le bâtiment est depuis vide et sans projet à court ou moyen termes ;
- ▶ la tour de l'Abricotier 3 (67 logements) est également en proie à un trafic grandissant, à des dégradations importantes et un taux de logements squattés particulièrement élevé ; l'OPH n'apparaît aujourd'hui plus être en maîtrise de ce groupe ; sans solution rapide, il risque de subir le même sort à court terme que la Tour du Gère.

### 5.2.2 Offre nouvelle

Comme évoqué au § 5.1 et 5.2.1, les mises en service de logements neufs sont destinées à la reconstitution du parc locatif démoli dans le cadre du projet ANRU.

Un retard important étant constaté dans les opérations, les mises en service effectives étant postérieures aux prévisions. Des délais supplémentaires ont dû être accordés à l'OPH :

Le recours à la VEFA représente plus de la moitié des mises en service depuis 2015 et les logements très sociaux (PLAI) le tiers des nouveaux logements.

A la date du contrôle, seuls six projets de construction de 163 logements familiaux, dont quatre bénéficient de subvention de l'ANRU, sont en cours ou en projet (*tous en maîtrise d'ouvrage directe*) :

- ▶ trois opérations totalisant 125 logements (« Altavilla », « Dépôt TPM » à La Seyne-sur-Mer et « Carnoules 2 ») sont à l'arrêt à la date du contrôle; les deux premières opérations ont été abandonnées par la nouvelle gouvernance et la troisième n'a pas été lancée faute d'équilibre financier au regard du programme arrêté ;
- ▶ la dernière tranche (9 logements) de l'opération « la Ripelle » à Le Revest-les-Eaux, identifiée dans le schéma départemental des aires d'accueil et de l'habitat des gens du voyage, comme un lieu de sédentarisation de familles installées depuis le début des années 1970, est très en retard (*livraison initialement prévue fin 2018*) ; l'opération bénéficie d'un financement de 1,3 million d'euros (20 %) du Fond Européen de Développement Economique et Régional ;
- ▶ l'OPH prévoit pour les deux dernières opérations (29 logements construits dans le quartier Berthe) une livraison fin 2020 pour la première et juin 2021 pour la deuxième.

### 5.2.3 Ventes

Aucune vente n'étant prévue dans le protocole CGLLS, l'OPH n'en a réalisée ou prévue aucune que ce soit en bloc ou à l'unité. L'actualisation du PSP en juin 2017 mentionne néanmoins des hypothèses de vente à l'étude mais pas assez avancées pour être mentionnées.

Par ailleurs, TSH doit vendre quelques emprises foncières dont celle de l'ancien immeuble « La Banane » puisque le projet de reconstruction ne devrait pas être porté ou réalisé par l'OPH et celle des immeubles Germinal A1 à A3. Le produit de ces ventes est estimé, sous réserve de leur réalisation à 3,17 millions d'euros.

## 5.2.4 Interventions sur le parc existant

Le tableau qui suit permet d'apprécier l'effort financier mis en œuvre par TSH sur la période 2014-2018 concernant les différentes interventions sur son parc immobilier. La maintenance regroupe l'entretien courant et le gros entretien (*dépenses d'exploitation*). Y sont ajoutés les additions et remplacements de composants (*dépenses d'investissement*) pour obtenir les coûts d'intervention sur le parc.

Tableau 23 - Coût d'intervention sur le parc

*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	448	516	595	559	552
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	978	902	951	829	538
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 440	1 018	905	718	616
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	384	434	452	571	518
Maintenance locative en régie - Consommations	159	146	172	98	63
<b>Coût de la maintenance (1)</b>	<b>3 409</b>	<b>3 016</b>	<b>3 074</b>	<b>2 775</b>	<b>2 287</b>
Additions et remplacement de composants	1 084	3 110	898	990	636
<b>Coût total entretien du parc (2)</b>	<b>4 492</b>	<b>6 126</b>	<b>3 973</b>	<b>3 765</b>	<b>2 923</b>
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	4 880	4 726	4 737	4 631	4 594
<b>Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)</b>	<b>699</b>	<b>638</b>	<b>649</b>	<b>599</b>	<b>498</b>
<i>Valeurs de référence</i>	609	633	644	637	620
Loyers (5)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
<b>Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)</b>	<b>18,9%</b>	<b>16,4%</b>	<b>16,7%</b>	<b>15,0%</b>	<b>13,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	15,7%	16,3%	16,2%	16,3%	15,9%
<b>Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)</b>	<b>921</b>	<b>1 296</b>	<b>839</b>	<b>813</b>	<b>636</b>
<i>Valeurs de référence</i>	984	1 061	1 068	1 044	1 061

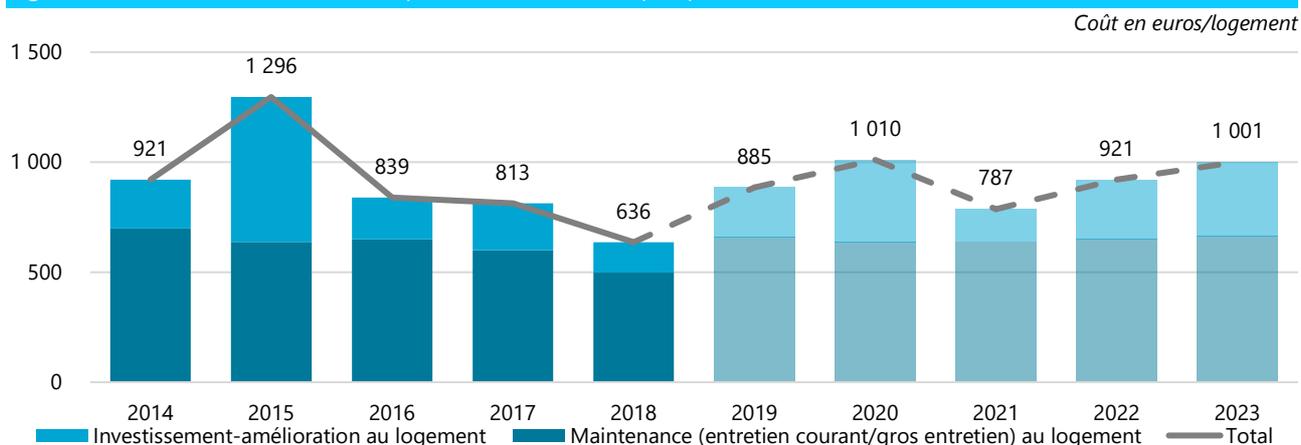
Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Les coûts de maintenance par logement sont contenus, en forte décroissance sur la période 2014-2018, pour finir en deçà des valeurs de référence en 2017 et 2018 (*498 euros au logement en 2018 soit 20 % de moins que la référence à 620 euros*). Rapporté au chiffre d'affaires des loyers, ce coût de maintenance apparaît tout aussi contenu en 2018. TSH s'est efforcé de respecter le plan de redressement 2017-2021 qui prévoyait des dépenses de maintenance à hauteur de 2 823 milliers d'euros en 2017 et 2 758 milliers d'euros en 2018. Pour justifier de la réduction conséquente observée en 2018, TSH met en avant la mise en œuvre de la RLS dont l'impact est de 820 milliers d'euros y compris la péréquation. TSH a donc fait le choix de réduire son effort de maintenance en 2018 afin de ne pas dégrader d'avantage son exploitation. Son parc, largement concerné par une lourde vacance locative directement en lien avec l'attractivité ou l'état de certains ensembles immobiliers ou logements, nécessite pourtant des remises à niveau importantes.

Pour ce qui concerne les coûts d'intervention sur le parc, le constat précédent est accentué car l'OPH procède à peu d'opérations de réhabilitation. Il a cependant respecté les contraintes du PRE en achevant le programme des réhabilitations prévues à l'exception de celle relative à l'opération « La Lune » (*17 logements*).

L'effort retenu en matière de dépenses d'intervention sur le parc apparaît faible et, comme le montre la Figure 6, il n'est pas prévu à moyen terme que l'entité fusionnée l'augmente notablement. La nouvelle gouvernance devra prêter une attention particulière à cet aspect de la gestion technique du patrimoine locatif.

Figure 5 - Coûts d'intervention sur la période 2014-2018 et perspectives 2019-2023



Source : données Harmonia 2014-2018 et étude prospective consolidée TSH-THM à partir de 2019 (fusion prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021)

### 5.2.5 Accessibilité et adaptation du parc

L'OPH a recensé l'offre de logements accessibles ou adaptés parmi son patrimoine (source RPLS 2019). La proportion de logements accessibles ou adaptés aux personnes à mobilité réduite apparaît faible.

- ▶ 14 % des logements familiaux sont indiqués comme accessibles mais non adaptés : par exemple, une personne en fauteuil peut se rendre jusqu'au logement mais le logement n'est pas entièrement adapté, et ne peut pas être attribué en l'état à une personne en fauteuil roulant.
- ▶ Aucun logement n'est indiqué comme étant accessible et adapté (attribuable en l'état à une personne à mobilité réduite).

L'OPH possède un grand nombre d'immeubles non accessibles malgré une proportion significative de logements desservis par des ascenseurs (48 %). Faute de ressources financières suffisantes, ce sujet n'a pas été prioritaire pour l'OPH. Un unique logement a été adapté au vieillissement en 2020. L'adaptation d'un second logement financé en dégrèvement de taxe foncière est en cours. Enfin, la livraison d'une opération de construction de cinq logements individuels spécifiques adaptés est également prévue au dernier trimestre 2020.

Dans sa réponse, l'OPH indique une meilleure prise en compte de cette problématique lors de l'élaboration de la CUS de 2<sup>ème</sup> génération et de poursuivre le travail collaboratif avec les associations chargées du handicap et les engagements avec la CARSAT (obtention de financements pour l'adaptation de logements occupés).

### 5.2.6 Exploitation et sécurité du parc

#### 5.2.6.1 Diagnostiques de Performance Énergétique (DPE)

En matière de performance énergétique du parc, là encore, faute de maîtrise, voire même de saisie des données dans l'ERP, de fortes disparités apparaissent selon les sources d'information :

Tableau 24 – Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

En pourcentage

Étiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G	NC
Données RPLS 2019	2 %	2 %	20 %	43 %	11 %	2 %	0 %	19 %
Données RPLS 2020	3 %	1 %	28 %	26 %	11 %	2 %	0 %	29 %
Bilan PSP de juin 2017	1 %	33 %	49 %	6 %	10 %	0 %	0 %	nc
Références nationales 2019	3 %	9 %	29 %	38 %	15 %	4 %	1 %	1 %

Source : RPLS 2019

Les DPE avaient été réalisés globalement par bâtiment pour la quasi-totalité des groupes en 2009. Les diagnostics au logement sont réalisés lors des remises en location. Un audit énergétique postérieur aux réhabilitations a été réalisé par un bureau d'études en mars 2014 pour les résidences du quartier Berthe (*dans le cadre du projet ANRU*). Les données de l'ERP non pas été mises à jour et les données transmises lors des dernières enquêtes RPLS sont erronées. Ce dysfonctionnement avait déjà été relevé lors du précédent contrôle. Il semble également que les diagnostics stockés dans la gestion électronique des documents (*GED*) ne sont pas accessibles à l'ensemble des services. Ces points doivent être corrigés.

Les « étiquettes énergie » indiquées par l'OPH dans le PSP de juin 2017 montrent un parc peu énergivore grâce aux dernières rénovations de façades menées dans le cadre du projet ANRU et également grâce au réseau de chaleur desservant 47 % du parc locatif (*impactant favorablement les étiquettes énergie des logements raccordés*).

Cependant, c'est encore 10 % des logements qui ont été identifiés comme énergivores (*étiquette E à G*). Or seuls les bâtiments de La Maurelle totalisant 262 logements font l'objet d'une proposition de programmation de rénovation énergétique dans le PSP 2017.

#### 5.2.6.2 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Seuls deux groupes récemment acquis ont été construits avant 1950, les CREP ont été réalisés à l'occasion des procédures d'acquisition en 2013 et 2015. Quelques recherches de présence de plomb ont également été réalisées avant travaux.

#### 5.2.6.3 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

Le précédent rapport avait relevé la non-conformité et la non-exhaustivité des diagnostics. Un marché a été lancé en 2015 pour réaliser les Dossiers Technique Amiante (*DTA*), pour les parties communes, et les Dossiers Amiante Parties Privatives (*DAPP*) sur l'ensemble du patrimoine de l'OPH concerné par cette obligation. Les recherches portent sur les matériaux des listes A et B (*cf. article R. 1334-20 et 21 du code de la santé publique*).

Les DTA et DAPP n'ont pas été réalisés pour l'ensemble des groupes d'habitation et des logements (*non conforme aux dispositions des articles R. 1334-14 à 22 du code de la santé publique*) Les données transmises montrent que les résidences « La Rouve » et « Le bois sacré » n'ont pas fait l'objet de Dossier Technique Amiante (*DTA-parties communes*). Les deux-tiers des DAPP ont été réalisés. Ils sont réalisés à chaque libération de logement. A l'instar des DPE, le stockage des diagnostics dans la GED et dans l'ERP est également perfectible.

L'OPH indique transmettre les informations aux locataires lors de leur entrée dans les lieux. L'ANCOLS rappelle que le DTA et le DAPP doivent être tenus à la disposition de l'ensemble des locataires qui doivent être informés des modalités de consultation (*cf. articles R. 1334-29-4 II et R. 1334-29-5 III du code de la santé publique*).

#### 5.2.6.4 Ascenseurs

Le parc de logements familiaux compte 96 appareils desservant environ la moitié du parc de logements. Le marché de maintenance a été renouvelé en 2018, il prévoit une visite de contrôle mensuelle (*fréquence supérieure à celle de six semaines prévues à l'article R. 125-2 du CCH*). Les deux dernières visites quinquennales ont été réalisées en 2014 et 2017 par le GIGET<sup>18</sup>. La société de maintenance fournit des statistiques sur le nombre et l'origine des pannes intervenues chaque mois.

---

<sup>18</sup> Groupement inter organismes pour la gestion des équipements techniques (*GIGET*)

#### 5.2.6.5 Chaudières individuelles

L'OPH ne remplit pas suffisamment ses obligations concernant l'entretien et le suivi de la sécurité des équipements individuels à gaz. 58 % des logements disposent d'un appareil individuel au gaz nécessitant une visite d'entretien annuel. L'OPH fait appel depuis décembre 2014 au même prestataire pour l'entretien et l'exploitation des installations d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuel au gaz<sup>19</sup>. Le dernier bilan annuel, réalisé du 1<sup>er</sup> février 2019 au 31 janvier 2020, indique un taux moyen de réalisation de 89 % (56 % à la première visite, 78 % après une première absence et 89 % après une deuxième absence). Ce taux est néanmoins inférieur à l'objectif contractuel de 90 % fixé par TSH fin 2014. L'OPH n'avait en outre pas identifié les appareils non contrôlés depuis plusieurs années. Le tableau transmis par TSH à la demande de l'ANCOLS a permis de dénombrer 58 chaudières individuelles non contrôlées depuis plus de deux ans. L'ensemble des chaudières doivent faire l'objet d'une procédure suivie sous peine d'engager la responsabilité de l'OPH en cas d'accident.

### **5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE**

#### **5.3.1 Engagement et suivi des opérations**

L'activité de maîtrise d'ouvrage est tournée depuis plusieurs années quasi exclusivement vers la reconstitution des logements démolis et sur la réhabilitation des immeubles dans le cadre du projet ANRU. L'organisme s'appuie sur le pôle maîtrise d'ouvrage qui n'était plus composé que de trois personnes début 2019 (contre six personnes dont trois chargés d'opération et un contrôleur du patrimoine lors du précédent contrôle).

L'OPH a fait le choix de diminuer progressivement les équipes de maîtrise d'ouvrage dans le but de transférer la conduite de toutes les opérations à THM. Ce transfert est effectif depuis fin juillet 2020, date de départ du dernier chargé d'opérations. Au moment du contrôle, TSH ne dispose plus de capacité interne en matière de maîtrise d'ouvrage.

Depuis 2010, le recours majoritaire à la VEFA a permis de reconstituer en partie l'offre de logements à la suite des nombreuses démolitions du PRU. Si le PRU a été globalement réalisé, des délais supplémentaires importants ont été nécessaires à TSH pour réaliser les opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Pour ce faire TSH a fait appel à la société d'aménagement Var Aménagement Développement (SEM rattachée au conseil départemental) qui a joué le rôle d'assistant maîtrise d'ouvrage dans le but de pallier le manque d'effectif au sein de TSH.

#### **5.3.2 Analyse d'opérations**

Les opérations en VEFA récemment livrées montrent un coût de 2 110 euros par mètre carré de surface habitable et 131 milliers d'euros par logement. En maîtrise d'ouvrage directe les coûts moyens sont proches avec une valeur de 1 919 euros par mètre carré de SH surface habitable et 142 milliers d'euros par logement, néanmoins les écarts sont très importants selon les opérations. Les tailles moyennes des logements sont également très différentes selon les produits (62 m<sup>2</sup> de SH en VEFA et 74 m<sup>2</sup> en maîtrise d'ouvrage directe), la construction de grands logements n'est pas opportune puisque la demande se porte essentiellement sur les petits logements (cf. § 6.2).

Les informations transmises n'indiquent pas de dérives financières des opérations, les budgets n'augmentant que de 3 % pour l'ensemble des constructions récentes ou en projet. Cette hausse est pour partie liée au retard calendaire important des opérations.

---

<sup>19</sup> 44 % des logements sont chauffés au gaz, 48 % par le réseau de chaleur du quartier Berthe et 8 % à l'électricité

## 6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête biennale sur l'occupation du parc social (OPS), comparés aux moyennes locales, figurent dans le Tableau 25. L'enquête est réalisée en interne.

Avant le mois d'août 2020, l'OPH ne facturait pas la pénalité de 7,62 euros par mois en cas de non-réponse à l'enquête OPS (*non conforme à l'article L. 442-5 du CCH*).

Avec des taux de réponses particulièrement faibles de 59 % en 2014, 63 % en 2016 et 54 % en 2018, les résultats sont loin d'être exhaustifs mais permettent néanmoins d'évaluer le rôle très social joué par l'OPH sur la métropole TPM, notamment en accueillant une proportion importante de ménages à faibles revenus.

Tableau 25 - Enquêtes sur l'occupation du parc social

En pourcentage

Enquêtes OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL	Occupants de 65 ans et +
2014	nc	nc	nc	25,6	71,3	6,3	59,0	nc
2016	30,1	18,3	23,3	29,3	70,6	7,4	55,2	17,2
2018	32,2	17,3	25,4	31,0	72,0	6,6	nc	19,2
Données TSH fin 2019	36,1	17,2	nc	35,8	76,5	5,1	63,5	nc
Réf. Métropole TPM	37,0	12,0	27,8	21,2	58,8	11,8	52,3	14,6%
Réf. Département Var	35,0	12,0	26,9	20,4	59,7	11,1	51,2	13,7
Réf. PACA 2018**	35,3	11,1	22,8	24,0	61,3	11,3	50,9	15,5
Réf. France métro. 2018**	39,6	10,7	21,3	22,3	60,7	10,8	48,6	13,3

\* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social

\*\* données non apurées

\*\*\* estimation des nouveaux locataires de l'organisme par l'ANCOLS selon les 3 043 données exploitables des attributions fournies

La comparaison des données issues de la base de gestion locative à fin décembre 2019 sur un échantillon un peu plus représentatif (73 %) confirme la photographie sociale donnée par l'enquête OPS 2018. Le nombre de bénéficiaire d'une aide au logement n'a pas été renseigné dans la dernière enquête OPS. Ce taux est de 63 % selon les données de la base de gestion locative à fin décembre 2019.

Compte tenu de la faible attractivité du quartier Berthe (*majorité des logements de l'office*) et de son taux de vacance très élevé, l'OPH accueille avec moins de contrainte (*sur le taux d'effort en particulier*) plus de personnes démunies ou en situation précaire que les autres bailleurs. Cela a néanmoins potentiellement un impact défavorable sur les impayés de loyer (*cf. § 6.5.7*). 315 locataires (39 %) ayant bénéficié d'une attribution de logement sur la période 2015-2019 présentent un retard de paiement correspond à cinq termes de loyer pour une présence moyenne de 32 mois. Parmi ces locataires, 19 ont quitté leur logement.

Tableau 26 - Ventilation de l'ancienneté des locataires

Ventilation en années	D10	Q25	Médiane M50	Q75	D90
Ancienneté des locataires (années)	4,2	8,1	15,6	23,2	35,3

Source : données locatives à fin décembre 2019

Malgré les nombreuses démolitions et relogements intervenus dans le cadre du programme ANRU, l'ancienneté des locataires est élevée avec une médiane de près de 16 ans, en cohérence avec le faible taux de mobilité et la proportion élevée de locataires âgés de plus de 65 ans.

## 6.2 SUR ET SOUS-OCCUPATION

Le Tableau 27, ci-après, permet d'évaluer l'adéquation entre la typologie des logements sociaux occupés et la composition des ménages logés par l'organisme.

Tableau 27 - Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale

Logement familial occupé	Catégorie de ménage						Total	Pourcentage
	1	2	3	4	5	6		
Type 1	60	8	4	2			74	2%
Type 2	392	45	39	11	3		490	12%
Type 3	523	221	353	175	68	27	1 367	33%
Type 4	447	308	285	315	294	166	1 815	44%
Type 5	48	45	39	39	60	76	307	8%
Type 6	9	6	5	3	4	12	39	1%
<b>Total</b>	<b>1 479</b>	<b>633</b>	<b>725</b>	<b>545</b>	<b>429</b>	<b>281</b>	<b>4 092</b>	<b>100,0%</b>
<b>Pourcentage</b>	<b>36 %</b>	<b>15 %</b>	<b>18 %</b>	<b>13 %</b>	<b>11 %</b>	<b>7 %</b>	<b>100 %</b>	

Source : données exploitables extraites de la base locative à fin 2019 (*logements familiaux loués*)

L'analyse croisée de la catégorie de ménage selon la typologie des logements familiaux montre qu'au minimum 35 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*identifiés en bleu clair dans le Tableau 27*). Ce taux était déjà de 14 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des locaux insuffisamment occupés.

A l'inverse, selon les données renseignées dans l'ERP, quatre logements (*01L0701002, 01L1101004, 12L0601006 et 31L0103039*) apparaissent en suroccupation en fonction des tailles minimales des surfaces imposées par la réglementation (*cf. article D 542-14-2° du code de la sécurité sociale*). Les quatre ménages n'ayant pas déposé de demande de relogement, aucune démarche n'a été initiée par TSH.

En effet, à l'exception de 18 logements situés en zone B2, tous les logements de l'OPH sont situés en zone A caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (*CALEOL*) est donc tenue d'examiner tous les trois ans les conditions d'occupation de chaque logement et, le cas échéant, de définir les caractéristiques d'un logement mieux adapté aux besoins du locataire (*cf. article L. 442-5-2 du CCH*). Lors de la CALEOL du 15 juin 2020, TSH a identifié une première liste de 22 locataires en sous-occupation qui se verront proposer un relogement adapté. La CALEOL sera informée de l'avancée de la démarche. L'ANCOLS recommande à TSH de vérifier les dossiers des familles en situation de suroccupation et de les soumettre également à la CALEOL.

Bien que la résorption de la vacance soit un objectif prioritaire, l'OPH doit néanmoins remédier progressivement à ce déséquilibre, sachant toutefois que le faible nombre de petits logements (*14 % de T1/2*) ne peut permettre de loger le nombre de personnes seules (*36 %*) et qu'une partie de ces locataires font en outre partie des exemptions prévues par la loi (*logements en QPV et personnes de plus de 65 ans, etc.*).

L'OPH doit aussi adapter ses programmes neufs en construisant des logements plus petits (*et par voie de conséquence, également moins chers*) en adéquation avec les besoins et les ressources des locataires en place, mais aussi des demandeurs, puisque 42 % des demandes dans le département du Var proviennent de

personnes isolées disposant de ressources faibles. Les T1 et T2 sont recherchés par 47 % des demandeurs (*source infocentre SNE de décembre 2019*). Sur la période 2015-2019, cette adaptation n'est que partiellement constatée puisque les T2 représentent 30 % des logements livrés et l'OPH a continué de construire également des grands logements : 39 % de T3, 22 % de T4 et 9 % de T5. Les surfaces des logements livrés sont de 44 m<sup>2</sup> pour les T2, 63 m<sup>2</sup> pour les T3 et 76 m<sup>2</sup> pour les T4 et 86 m<sup>2</sup> pour les T5.

## 6.3 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

### 6.3.1 Orientations générales

Compte tenu de la concentration de son parc sur la commune de La Seyne-sur-Mer, l'OPH dispose d'une commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) unique depuis février 2020, composée de six administrateurs de l'OPH dont un représentant élu des locataires (*conforme à l'article R. 441-9 du CCH*) ainsi que six suppléants également désignés par les administrateurs. Elle est actuellement présidée par le représentant de la Caisse d'Allocation Familiale du Var.

La CALEOL dispose d'une « charte d'attribution des logements » dont la dernière modification a été approuvée en février 2020. Outre l'extension du champ de compétence de la commission à l'examen de l'occupation des logements, cette dernière version du document qui a été publiée depuis février 2020 sur le site internet de l'OPH (*cf. article 14 du décret n°2015-522 du 12 mai 2015 et article R. 441-9 du CCH*) a également été l'occasion d'amender les grilles de cotation de la demande et d'aide à la décision (*qui avait été instaurées l'année précédente*).

La CAL se réunit entre neuf et onze fois par an. Son activité fait l'objet d'un bilan annuel. Néanmoins les rapports concernant les années 2017 et 2018 n'ont pas pu être présentés à l'ANCOLS. De même, ces bilans ne font pas l'objet d'une présentation annuelle en CA (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*).

### 6.3.2 Connaissance et gestion de la demande

Comme indiqué au § 2.1, la demande de logement est élevée sur le département du Var. Concernant la commune de La Seyne-sur-Mer, la situation apparaît encore plus tendue car l'indicateur de pression<sup>20</sup> de la demande est de 11,6 contre seulement 7,7 pour le département et 8,0 pour TPM (*et 4,4 à l'échelon national*). Ce ratio est élevé à cause du faible nombre d'attributions externes (*hors mutations internes*) réalisées en 2019, qui est directement lié à la faiblesse de la production de logements neufs sur l'année et au déficit de logement remis effectivement en location. Paradoxalement, l'OPH trouve difficilement des locataires pour ses logements vacants majoritairement situés dans le quartier Berthe, qui jugé peu attractif par les demandeurs (*295 refus enregistrés par TSH en 2019*). Cette situation défavorable participe au taux de vacance élevé constaté dans l'organisme en contradiction avec l'importance de la demande sur la commune.

A fin 2019, La Seyne-sur-Mer compte 4 301 demandes actives enregistrées dans le SNE :

- ▶ 29 % sont déjà locataires HLM ;
- ▶ 48 % de ces demandeurs sont déjà domiciliés à La Seyne-sur-Mer (*33 % étant également locataires HLM*) ;
- ▶ Environ 13 % des locataires HLM de La Seyne-sur-Mer ont déposé une demande de mutation.

---

<sup>20</sup> Indicateur au 31/12/2019 : ratio nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels (données SNE)

En 2019, l'OPH a procédé à l'enregistrement de seulement 3,2 % des nouvelles demandes (4<sup>ème</sup> bailleur) et 2,5 % des renouvellements du département. L'activité du guichet grand public représente 36,7 % des demandes et la moitié des renouvellements. La saisie est réalisée au siège par le service de la CAL et de la demande. Les demandes actives sur les communes où l'OPH possède du patrimoine sont importées dans le progiciel du bailleur.

Le contrôle a permis de constater que la base ne contenait en réalité que 1 640 demandes à fin 2019 soit seulement 38 % des demandes actives sur la commune. L'OPH doit rechercher l'origine de cette erreur pénalisante pour la recherche de locataires.

Le délai d'enregistrement d'un mois n'est pas respecté pour les demandes de logements (*non conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH*). Le gestionnaire a relevé 34 % de demandes enregistrées au-delà du délai réglementaire d'un mois pour l'année 2019. Dans sa réponse, l'OPH indique qu'un mouvement de personnel en début d'année 2019 est à l'origine des retards qui ont été résorbés en janvier 2021 après affectation d'une personne dédiée à la saisie des demandes.

Dans le département du Var, les personnes seules représentent 42 % des demandes actives et 72 % des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds d'accès aux logements très sociaux (PLAI). Comme le montre le Tableau 28, la demande exprimée se porte principalement sur des logements de deux ou trois pièces :

Tableau 28 – Demande de logements sociaux dans le Var

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
Taux de demandes en pourcentage	13 %	34 %	32 %	18 %	3 %

Source : statistiques mensuelles du SNE au 31 décembre 2019

### 6.3.3 Gestion des contingents

L'ensemble des contingents réservés sont gérés en stock. Le Tableau 29 montre que le contingent de logements non réservés est élevé. De plus, à cause du manque d'attractivité de logements situés dans le quartier Berthe, l'OPH doit également rechercher des candidats pour des logements réservés de son parc (49 % au total d'après le bilan CAL 2019) :

Tableau 29 - Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés

Réservataires	Stock de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat ( <i>prioritaires préfecture, fonctionnaires et Justice</i> )	1 482	32,2 %
Communes, agglomérations et collectivités territoriales	994	21,6 %
Action Logement et autres réservataires	598	13,0 %
Contingent propre ( <i>non réservé</i> )	1 527	33,2 %
Total	4 601	100 %

Source : OPH au 31 décembre 2019

### 6.3.4 Bilan des attributions

Le bilan de la CAL pour l'année 2019 indique que 862 candidatures ont été examinées pour 302 logements attribués. Durant cet exercice, l'OPH s'est vu opposer au total 295 refus ce qui démontre le manque d'attractivité de son parc. Le bilan indique seulement 113 locataires entrés dans les lieux en 2019, ce qui confirme le retard important pris par TSH dans la remise en état des logements (*cf. § 2.2.2*). Le délai écoulé entre la CAL et la signature du bail est en moyenne de 67 jours depuis 2016 mais ce délai augmente à 98 jours

en 2019 et 166 jours pour les locataires entrés sur les quatre premiers mois de 2020, l'OPH ayant fait le choix de présenter les candidatures sans attendre que le logement soit prêt à la location.

L'analyse du profil socio-économique des attributaires d'un logement par TSH sur la période 2016-2020 montre une certaine précarisation des locataires corroborées par les enquêtes OPS qui permet d'évaluer le rôle et la politique sociale de l'organisme sur son territoire.

Sur la période 2016-2020, l'OPH a comptabilisé 11 % de baux signés au profit de demandeurs reconnus DALO<sup>21</sup> par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3.

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants des trois dernières années disposent de revenus globalement comparables aux demandeurs de logements sur la commune de La Seyne-sur-Mer mais beaucoup plus faibles que les locataires en place à TSH (cf. 6.1) ou de l'ensemble du parc social de la métropole TPM (cf. Tableau 30). Les entrants disposent également de ressources inférieures aux bénéficiaires de logements sociaux dans le Var (où 71,9 % des demandes satisfaites en 2019 étaient éligibles aux plafonds PLAI). Ces chiffres traduisent une paupérisation des ménages entrants qui est en grande partie liée au manque d'attractivité du parc locatif qui contraint l'OPH à ne pas être sélectif dans les attributions et permet l'accueil des ménages les plus défavorisés.

Tableau 30 – Comparaison des profils socio-économiques des entrants et des demandeurs

Profils des entrants et des demandeurs	En pourcentage					
	Personnes Isolées	Ménages 3 enfants et +	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL
Entrants TSH 2016-2020***	28,8	19,4	46,9	83,2	1,9	67,2
Demandeurs Seyne/Mer fin 2019**	38,7	15,0	47,1	81,9	3,3	nc

\* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social      \*\* données du SNE à fin 2019  
 \*\*\* estimation des nouveaux locataires de l'organisme par l'ANCOLS selon 779 données exploitables des attributions

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a posé comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels le parc social est présent. Un seul des deux objectifs destinés à encadrer les attributions a été atteint par l'OPH sur la période contrôlée :

- ▶ 19 % des baux signés en QPV à des demandeurs avec des ressources annuelles supérieures au premier quartile (objectif de 50 % portant sur les décisions d'attribution non atteint) ;
- ▶ 70 % des baux signés hors des QPV à des ménages ayant des ressources appartenant au premier quartile des demandeurs (objectif<sup>22</sup> de 25 % largement dépassé) ;

Les données transmises par l'OPH pour l'année 2019 confirment en effet que 81 % des entrants relèvent du 1<sup>er</sup> quartile. Le profil de la demande qui se caractérise par un niveau de précarité élevé et la proportion de logements situés en QPV ne permet pas à l'OPH d'atteindre le premier objectif.

Parmi les locataires attributaires d'un logement depuis 2016, 67 % des locataires encore en place sont bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL), avec une proportion supérieure à celle des locataires en place.

<sup>21</sup> Droit au logement opposable

<sup>22</sup> Cf. article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

La précarité de ces ménages engendre également des impayés de loyer importants. D'après l'OPH la moitié des locataires entrants présente une dette de loyers dès sa première année d'occupation. L'analyse des données transmises confirme cette tendance. Parmi les locataires entrés sur la période 2016-2020, 40 % présentent effectivement une dette moyenne de 1 720 euros (4,9 termes) en juin 2020 pour une ancienneté moyenne de 2,6 ans. Cette situation impacte le taux de recouvrement de l'OPH (cf. § 6.5.7).

**Tableau 31 - Ventilation des délais d'attente des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement**

Délai d'attente <sup>23</sup>	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	12 à 30 mois	30 mois à 5 ans	5 à 7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	76	91	130	241	174	50	26
Pourcentage	9,6%	11,6%	16,5%	30,6%	22,1 %	6,4 %	3,3 %

Source : calcul d'après les données de 788 attributions de logements familiaux sur la période 2016 - 2020

Les données fournies par TSH sur la période 2016-2020 montrent un délai d'attente moyen de 26 mois un peu plus élevé que le délai moyen de 23 mois constaté pour le département. Moins de 32 % des dossiers présentent une attente supérieure à 30 mois (*délai anormalement long dans le Var*).

**Tableau 32 – Comparaison des délais d'attribution et d'ancienneté des demandes sur La Seyne-sur-Mer**

En mois

Ventilation en années	D10	Q25	Médiane M50	Q75	D90
Délai d'attribution (attributaires TSH 2016-2020)	3,2s	7,7	16,6	36,9	58,0
Ancienneté de la demande (La Seyne-sur-Mer)	5,9	8,6	17,2	33,5	59,0

Sources : données des attributions de 2016 à 2020 et données SNE à fin décembre 2019

Un quart des bénéficiaires d'un logement ont attendu moins de 8 mois et la moitié moins de 17 mois. Le délai d'attribution médian est proche de l'ancienneté moyenne de la demande de logement sociale sur la commune de La Seyne-sur-Mer.

### 6.3.5 Contrôle des attributions

L'ANCOLS a procédé à la vérification des radiations des numéros uniques pour les baux signés depuis 2016. L'ERP est paramétré de telle sorte qu'aucun contrat de location ne peut être créé sans qu'une demande de logement avec un numéro unique de demande (NUD) n'existe au préalable. De même, la radiation est réalisée automatiquement par le progiciel du bailleur.

**Tableau 33 – Contrôle des radiations après attribution d'un logement par l'organisme**

Etat de la demande après attribution	2016	2017	2018	2019	Total
Radiation suite à attribution d'un logement	169	207	189	113	678
Radiation abandon ou non renouvellement de la demande	47	17	2	4	70
NUD non identifié dans le SNE par l'ANCOLS	3				3
Demande non radiée après attribution	0	1	1	3	5
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>192</b>	<b>120</b>	<b>756</b>

Source : exploitation des données du SNE par l'ANCOLS au 31 décembre 2019

Seulement cinq demandes ont été identifiées comme restées actives après l'attribution (0,7 %), mais 70 n'ont pas été radiées correctement à la suite de l'attribution d'un logement (9,3 %). Le gestionnaire du SNE a également relevé que la part des attributions enregistrées plus de dix jours après la signature du bail est de

<sup>23</sup> Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux.

47 % contre un seuil à respecter de 5 %. Les anomalies relevées peuvent être dues, soit à des erreurs dans le processus interne (*des retards de traitement des dossiers ou des délais entre le passage en CAL et l'aménagement dans le logement amenant la radiation involontaire du NUD*), soit à un dysfonctionnement de l'interface entre le progiciel du bailleur et le système d'enregistrement des demandes (*SNE*). L'OPH doit réaliser un contrôle régulier et procéder, le cas échéant, aux corrections nécessaires.

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2016-2019 un panel de 40 dossiers ciblés. L'examen détaillé de 40 dossiers ciblés a mis en évidence quatre attributions irrégulières (*non conformes aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

- ▶ Deux attributions présentent des dépassements de plafonds de 21 et 57 % ;
- ▶ Un dossier incomplet (données du concubin manquantes malgré sa présence sur les attestations fournies et sur les motifs de la demande de logement) ;
- ▶ Un numéro unique de la demande enregistré après la CAL.

Les dossiers irréguliers sont listés en annexe 8.4. La lecture des procès-verbaux des commissions d'attribution et des autres dossiers contrôlés n'appelle pas d'observation majeure. Il a cependant été constaté quelques manquements aux procédures usuelles dans le relogement de locataires de la Tour du Gère (*un dossier non constitué*) ou dans le relogement lié à l'opération complexe de La Ripelle (*incertitude sur la composition du ménage*). Enfin, en cas de mise en œuvre d'une dérogation aux plafonds de ressources autorisée au titre de la mixité sociale (*article 8-III de la convention PLUS*), l'OPH doit systématiquement justifier les conditions dérogatoires et les stipuler explicitement dans le procès-verbal de la CALEOL.

Enfin, conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*) pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante (*décret d'application à venir*) ainsi que (*depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975*) l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité de plus de quinze ans<sup>24</sup>. Les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (*cf. article R. 353-19 du CCH*). Dans le contexte de crise sanitaire liée au Covid-19 prévalant au moment du contrôle, l'ANCOLS n'a pas pu vérifier la totalité des annexes accompagnant les baux signés. Toutefois, certains de ces documents manquaient dans les dossiers numérisés contrôlés.

## **6.4 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC**

### **6.4.1 Politique de Loyers**

Comme le montre le Tableau 34, les loyers principaux rapportés à la surface habitable sont peu élevés par rapport aux médianes constatées dans la région de référence et en France métropolitaine.

Les loyers proposés sont peu élevés par rapport au parc privé<sup>25</sup> de la métropole TPM qui ne se situe pourtant pas parmi les loyers les plus élevés du département varois (*loyer de marché de 11,6 euros/m<sup>2</sup> à La Seyne-sur-Mer, 11,5 euros/m<sup>2</sup> à Toulon contre 12,2 euros/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du département*).

---

<sup>24</sup> Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

<sup>25</sup> Source : clameur 2019

En comparaison, avec les deux autres OPH présents dans le département, TSH propose des niveaux de loyer comparables à ceux proposés par Var Habitat (*OPH rattaché au conseil départemental*) mais, en revanche, des loyers sensiblement supérieurs à ceux proposés par Toulon Habitat Méditerranée (*THM*) avec lequel il doit fusionner en 2021.

Tableau 34 - Comparaison des loyers par rapport aux références régionale et nationale (RPLS 2019)

En euros par m<sup>2</sup>

Loyers	Nombre logements	Surface médiane (m <sup>2</sup> )	Loyer Médian (EUR)	Loyer Moyen (EUR)	Loyer mensuel en EUR par m <sup>2</sup> de surface habitable			
					1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
OPH Terres du Sud Habitat (TSH)	4 111	66	351	351	4,8	5,2	5,6	5,3
OPH de Toulon (THM)	8 152	70	340	334	4,4	4,9	5,5	4,9
OPH du Var (Var Habitat)	13 316	66	339	353	4,6	5,2	6,1	5,3
<i>Réf. Département Var</i>	<i>48 141</i>	<i>68</i>	<i>377</i>	<i>394</i>	<i>4,8</i>	<i>5,7</i>	<i>6,6</i>	<i>5,8</i>
<i>Réf. région PACA</i>	<i>302 247</i>	<i>67</i>	<i>374</i>	<i>393</i>	<i>4,9</i>	<i>5,8</i>	<i>6,8</i>	<i>5,9</i>
<i>Réf. France métropolitaine</i>	<i>4 591 236</i>	<i>66</i>	<i>368</i>	<i>389</i>	<i>4,9</i>	<i>5,7</i>	<i>6,7</i>	<i>5,9</i>

Sources : données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

La totalité des logements de TSH sont conventionnés et sont éligibles à l'APL. Les loyers proposés étant bas, le taux de couverture théorique par l'APL est également très bon puisque l'analyse des logements loués montre que seulement 21,2 % des loyers pratiqués sont supérieurs au montant maximum théorique d'APL contre un taux de 54,9 % dans le département du Var et 48,3 % en métropole (référence RPLS 2019).

Les locataires sont également concernés par la réduction de loyer solidarité (RLS) mise en place en compensation de la baisse des APL. Au mois de décembre 2019, plus de 63 % des ménages logés par l'organisme bénéficient de l'un ou des deux dispositifs. Leurs montants cumulés représentent 56,2 % des loyers et charges quittancés mensuellement à ces bénéficiaires et 32,4 % du montant total des loyers et des charges quittancés par l'OPH. Le montant de la RLS représente 5,4 % des loyers principaux en décembre 2019. Il est partiellement compensé par le dispositif de péréquation de la CGLLS (cf. § 4.2.2).

En prenant en considération l'APL, la RLS, le supplément de loyer solidarité (SLS) et les provisions de charges, environ 4 % de l'ensemble des locataires en place en décembre 2019 ont un reste à charge inférieur à 50 euros par mois et 36 % un reste à charge inférieur à 200 euros. Le reste à charge moyen pour l'ensemble des locataires est de 296 euros (*pour un loyer chargé moyen de 457 euros*).

Tableau 35 - Niveaux de loyers proposés en 2020 par type de financement (*logements loués*)

Loyers 2020	HLMO et anciens financements	PLAI	PLUS	PLS	Ensemble des logements
Nombre de logements familiaux	3 435	108	584	66	4 193
Loyer mensuel moyen (EUR)	339	366	398	512	351
Loyer moyen + charges (EUR)	451	434	477	617	457
Surface habitable moyenne (SH)	68	67	64	65	67
Loyer mensuel médian EUR/m <sup>2</sup> de SH	5,1	5,4	6,3	7,8	5,1

Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives des logements occupés en décembre 2019 (hors dispositif RLS)

Le niveau constaté de loyer s'explique par la prépondérance de logements anciens tous situés dans l'ancienne « ZUP de Berthe ». Il convient cependant de constater que, sous l'effet des hausses préconisées dans le cadre du protocole CGLLS et des loyers à la relocation, le loyer moyen a augmenté de 8,3% depuis 2013 alors que l'indice ICC n'a augmenté que de 4,7 % sur la même période.

Tableau 36 - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hausse annuelle TSH	2,00 %	0,00	2,00 %	0,08 %	1,60 %	1,20 %	1,25 %	0,00 %
Augmentation automatique des loyers maximaux	2,20 %	1,2 %	0,57 %	0,08 %	0,00 %	0,00 % <sup>26</sup>	1,25 %	1,53 %
Augmentation maximale des loyers pratiqués <sup>27</sup>	2,15 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 % <sup>26</sup>	1,25 %	1,53 %

Source : délibérations des procès-verbaux du CA (à l'exception des années 2014 et 2020)

L'article L. 442-1 du CCH ordonne que les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré soient révisés chaque année au 1er janvier « en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) » prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

De manière dérogatoire autorisée<sup>26</sup> par ce même article, l'avenant 2017-2021 au protocole signé avec la CGLLS prévoit une hausse tenant compte de la variation de l'IRL ou de 1,2 % par an minimum, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme<sup>28</sup>. Compte tenu de l'ancienneté des plans de redressement successifs depuis 1985 qui autorisent des hausses supérieures à l'évolution de l'IRL, les loyers pratiqués en 2020 se situent au niveau des plafonds autorisés par les conventions APL pour plus de la moitié du parc. La marge de hausse calculée sur les logements actuellement loués est estimée à 4,1 %, soit environ 711 000 euros par an.

Les délibérations annuelles d'augmentation des loyers actées par le CA pendant toute la durée du plan de redressement n'ont cependant pas été conformes au protocole CGLLS et à la réglementation en vigueur. En contradiction avec le protocole CGLLS en cours, l'OPH n'a pas souhaité délibérer sur la hausse des loyers applicables en 2020 et n'a pas respecté le gel des loyers maximums autorisés en 2018 (*non conforme à l'article L. 442-1 du CCH et à la loi de finances n°2017-1837 du 30 décembre 2017*).

- ▶ à l'instar de ce qui avait déjà été relevé en 2014, l'OPH n'a proposé aucune délibération au conseil d'administration pour l'année 2020, ce qui a conduit de fait à un gel des loyers. Ces choix, qui coïncident avec le calendrier des élections municipales, sont susceptibles de fragiliser la situation financière de l'OPH et sont en contradiction avec le plan de rétablissement de l'équilibre en cours. L'OPH a transmis une décision d'augmentation de 1,53 % en 2020 au Préfet du département (*conformément à l'article L. 442-1-2 du CCH*) mais cette hausse n'a jamais été mise en application.
- ▶ la hausse dérogatoire des loyers pratiqués autorisée dans le cas d'un plan de redressement ne s'applique pas au loyer plafond des conventions APL. En 2018, l'OPH a procédé à une hausse de 1,2 % des loyers pratiqués et de 0,75 % des loyers plafonds. Cette erreur a ainsi mécaniquement permis un dépassement des plafonds autorisés pour l'ensemble des logements dont le loyer était déjà proche du plafond autorisé. L'absence de mise en œuvre de la hausse de 1,53 % en 2020 masque cette erreur au

<sup>26</sup> Précédemment fixé à 0,75% par application de l'IRL, la loi de finance pour 2018 a ramené ce taux à 0% (*cf. C-III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017*) ; dérogation autorisée pour les hausses des loyers pratiqués dans le cadre d'un plan de redressement CGLLS

<sup>27</sup> Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

<sup>28</sup> Disposition dérogatoire prévue par l'article L.442-1 du CCH

titre de l'année 2020 (un seul dépassement identifié de 6,03 euros par mois pour le locataire du logement familial 18L0201015) mais elle ne corrige pas les trop perçus au titre des années 2018 et 2019. Les dépassements concernent environ la moitié des logements sociaux pour un montant total estimé pour ces deux années à un peu plus de 165 682 euros pour 2 331 locataires en place (71 euros en moyenne, cf. annexe 8.4). L'OPH doit également corriger le loyer maximum applicable à chaque logement qui figure sur l'avis d'échéance (conformément à l'article R. 442-2-1 du CCH).

A la suite du contrôle, l'OPH a corrigé la situation et a remboursé en octobre 2010 les trop perçus à 3 093 locataires pour un montant total de 180 802 euros, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire.

#### 6.4.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête supplément de loyer de solidarité (SLS) est conduite en interne. La saisie des formulaires est automatisée. L'enquête 2020 n'ayant pas été finalisée avant le début du confinement lié à l'épidémie de la Covid-19, seule l'enquête 2019 a été étudiée dans le cadre du présent contrôle.

Compte tenu de l'occupation très sociale du parc et de la proportion élevée de son parc en QPV ou dans les anciennes ZUS (zone urbaine sensible), le nombre de locataires enquêtés est faible (environ 10 % des logements occupés).

Tableau 37 - Evolution du SLS perçu entre 2014 et 2018

Supplément de Loyer Solidarité	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de locataires enquêtés (SLS et OPS)	410	4 180*	445	4 034*	421
Nombre de locataires assujettis - (dont nombre de SLS forfaitaire)	37 (6)	40 (4)	28 (1)	31 (4)	40 (14)
Montant du SLS quittancé en décembre 2019 (EUR)	3 737	4 130	4 333	5 257	6 282
Montant annuels en milliers d'euros (DIS 2018)**	72	90	20	57	102
En pourcentage des loyers (DIS 2018)**	0,4%	0,5%	0,1%	0,3%	0,6%

Source : organisme et DIS 2018 (\*\*balance comptable pour l'exercice 2019) \*Enquête OPS et SLS commune tous les deux ans

Malgré le faible nombre de locataires concernés, le SLS rapporté au produit des loyers en 2018 correspond à la médiane de 0,3 % de l'ensemble des OPH en 2018 (source DIS). Néanmoins le nombre de SLS forfaitaires au 31 décembre apparaît erroné au moins pour la dernière année. Comme le montre la base de données locatives et la vérification de plusieurs dossiers lors du contrôle, ce chiffre élevé de SLS forfaitaire relevé au 31 décembre est essentiellement dû à des régularisations tardives des situations individuelles en début d'année suivante. Les chiffres définitifs sont difficiles à appréhender car des écarts importants subsistent selon les sources déclaratives ou les extractions fournies. A titre d'exemple, la base locative à fin décembre 2019 transmise à l'ANCOLS dans le cadre du contrôle indique 33 locataires assujettis seulement pour un SLS de 9 786 euros en 2019 (dont huit SLS forfaitaires). C'est donc a priori au moins six SLS forfaitaires de 2019 qui ont été régularisés en 2020.

La procédure d'enquête SLS n'est pas maîtrisée par l'OPH ; des erreurs et irrégularités multiples ont été relevées dans les dossiers contrôlés (non conforme aux articles L. 441-9 à 11 et R. 441-20 à 26 du CCH). Les erreurs relevées sont multiples mais non systématiques et dues à des traitements manuels des dossiers non exhaustifs ou insuffisants :

- ▶ le contrôle d'un échantillon de 37 dossiers a montré qu'un locataire n'a pas été enquêté (sans justification fournie) ;
- ▶ les SLS forfaitaires n'ont pas tous été facturés rétroactivement au 1er janvier ; dans certains cas

contrôlés, les facturations ont débuté entre mai et août 2019 ; le montant du SLS doit être réévalué au 1er janvier (cf. article R. 441-21 du CCH) ;

- ▶ la pénalité de 25 euros pour non-réponse à l'enquête a été facturée deux fois par erreur à plusieurs locataires (cf. article R. 441-26) ;
- ▶ le SLS forfaitaire pour non-réponse a été quittancé sans que la pénalité correspondante de 25 euros n'ait été appliquée ;
- ▶ l'enquête est lancée trop tardivement et ne permet pas une facturation définitive du SLS dès le début d'année ;
- ▶ les données annuelles ne sont pas maîtrisées du fait des régularisations tardives des dossiers individuels ; les erreurs commises et identifiées en 2019 n'ont pas encore toutes été corrigées à la date du contrôle ; l'OPH a régularisé des situations sans procéder simultanément au remboursement des SLS déjà facturés (*le trop-perçu de supplément de loyer doit être reversé au locataire dans les deux mois*) ;

L'absence de maîtrise de l'enquête SLS par l'OPH a conduit en outre, à la fragilisation de la situation de locataires en impayés. A titre d'exemple, un locataire n'a été remboursé que partiellement en février 2020 du SLS forfaitaire facturé en 2019 alors que sa situation avait été régularisée dès le mois de juin 2019 ; un autre locataire n'était toujours pas remboursé en septembre 2020 malgré la régularisation de sa situation en juin 2019 ; deux autres locataires en impayés ont été identifiés pour lesquels la facturation du SLS forfaitaire (*pour non réponse*) a grandement fragilisé la situation ; un autre dossier montre la régularisation du SLS forfaitaire versé début 2020 sans que la situation de l'année 2019 ne soit réglée avec le locataire (*les revenus 2018 transmis pour le remboursement du SLS forfaitaire auraient dû également permettre l'effacement du SLS de l'année 2019 car les revenus de l'année N-1 sont également admissibles pour justifier une baisse des ressources*) ; sur les 33 locataires assujettis au SLS, 11 ont une dette locative de plus de 700 euros (*dette moyenne de 6 626 euros*) ; un meilleur suivi et un accompagnement social de ces locataires auraient sans doute permis d'éviter une aggravation inutile de leur situation financière (*il est en outre rappelé que l'article L. 441-4 du CCH plafonne le SLS à 30 % des ressources du ménage*) ;

L'OPH doit impérativement améliorer le calendrier et le processus d'enquête et revoir, en interne, les modalités de mise à jour des données de l'ERP et d'accompagnement des locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS. Le traitement des dossiers de facturation du SLS forfaitaire n'a pas été réalisé de façon rigoureuse et les régularisations sont réalisées beaucoup trop tardivement. L'OPH doit impérativement corriger au plus vite les erreurs identifiées et rembourser, le cas échéant, les locataires concernés. L'OPH précise également que depuis 2020, la mise en place du module SLS de l'ERP permet de quittancer automatiquement le SLS de façon rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier. L'enquête a également été anticipée pour permettre un quittancement du SLS et des éventuelles pénalités pour non-réponse au plus tard avant la fin du premier trimestre 2021.

### **6.4.3 Perte du droit au maintien dans les lieux**

L'OPH n'a pas produit de procédure qui permettrait d'identifier les locataires ne bénéficiant plus du droit au maintien dans les lieux (*non conforme à l'article L. 442-3-3 du CCH*). A la suite de l'enquête SLS, réalisée en interne, l'identification des locataires dont les revenus dépassent de plus de 150 % les plafonds PLS ou n'ayant pas répondu à l'enquête deux années consécutives n'est pas effectuée. Aucune procédure de perte du droit au maintien dans les lieux, telles qu'édictée par l'article L. 442-3-3 du CCH n'a été produite. Sur la base des données locatives à fin 2019, l'ANCOLS n'a pas identifié de locataire, logé hors QPV, disposant de ressources supérieurs à ces plafonds deux années consécutives.

#### **6.4.4 Charges locatives**

Pour chaque exercice, deux collaborateurs (*dont un référent*) de la direction administrative et financière procèdent aux contrôles et affectations des dépenses identifiées comme récupérables, puis à la reddition des charges.

L'ANCOLS a contrôlé les charges récupérables de l'exercice 2018 dont la régularisation est intervenue sur la quittance du mois de septembre 2019. L'écart observé de 3,5 % entre provisions et charges réelles est raisonnable. TSH précise ici se mettre en mesure de réviser le dimensionnement des provisions si besoin tout en précisant classiquement que les fluides ou le chauffage posent parfois quelques difficultés prévisionnelles. Aucun locataire ne présente une régularisation importante en valeur absolue.

Hors chauffage et eau individuelle, ce contrôle fait ressortir un niveau moyen de charges annuelles contenu de 6,4 euros par mètre carré de surface habitable<sup>29</sup>.

TSH ne se conforme pas strictement au décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables. En effet, l'analyse particulière et approfondie des dossiers relatifs à dix programmes montre un processus globalement maîtrisé sauf pour ce qui concerne les prestations d'entretien des réseaux d'eaux pluviales ou usées. TSH récupère auprès de l'ensemble des locataires des charges d'entretien curatif des réseaux d'assainissement, ces charges étant soit refacturables ponctuellement auprès du locataire directement concerné (*débouchage WC à titre d'exemple*) soit non récupérables. L'ANCOLS rappelle ici que seul l'entretien préventif des réseaux d'assainissement communs peut faire l'objet d'une récupération auprès des locataires au titre des charges récupérables (*cf. annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables*). Dans sa réponse, TSH déclare avoir corrigé cette pratique. En outre, TSH doit procéder aux remboursements des locataires concernés.

### **6.5 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES**

#### **6.5.1 Information et accueil des locataires**

Depuis la fermeture des trois agences, seuls les sites du siège et de la Berthe C sont susceptibles d'accueillir le public. Un site internet avec un portail dédié aux locataires permet également d'accéder à des informations (*actualités*) et, depuis début 2019, de réaliser des démarches en ligne (*payer le loyer ou déposer une réclamation en ligne par exemple*). Un centre d'appel clients externalisé est également en place depuis plus de trois ans pour toutes les réclamations ou demande d'information (*numéro unique pour les locataires*). Le centre d'appel a la capacité de dépêcher une entreprise en cas de problème urgent (*un cadre est également d'astreinte à TSH pour les problèmes les plus importants*).

#### **6.5.2 Concertation locative**

Le plan de concertation locative (*PCL*) a été renouvelé en septembre 2019. L'OPH octroie aux associations de locataires (*AFOC83, CLCV, INDECOSA CGT83, Familles de France et CNL*) les moyens financiers prévus par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Le PCL prévoit au minimum quatre réunions annuelles. Cet engagement a été respecté en 2019.

---

<sup>29</sup> Selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 9,6 euros par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en 2015 pour une résidence comparable.

### 6.5.3 Gestion de proximité et gardiennage

Au 31 décembre 2019, TSH ne dispose pas de « gardiens » affectés à des groupes d'habitation. Le pôle proximité est organisé avec un agent en charge de la médiation et une douzaine de gestionnaires de proximités présents sur le terrain gérant l'ensemble des logements (*entre 350 et 400 logements par gestionnaire*). Les locaux du pôle de proximité sont situés au cœur du quartier Berthe (*groupe Berthe C*). Le pôle comprend également une régie de proximité (*quatre personnes pour les petites interventions et neuf pour l'entretien des espaces verts*).

TSH ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de huit ensembles immobiliers (*non conforme aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). Les bailleurs ont l'obligation<sup>30</sup> d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Avec un nombre très faible de personnels sur le terrain (*cf. 3.3.1*), l'OPH ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires, estimés par l'ANCOLS à 17 ETP pour les 2 241 logements concernés.

Tableau 38 – Effectifs minimaux requis affectés au gardiennage et à la surveillance des groupes

Nom des groupes	Ancienne dénomination (avant résidentialisation)	Nombre de logements	Estimation des ETP minimum obligatoires
Berthe E	(Berthe)	116	1
La Maurelle		262	2
La Présentation		189	1
La Rouve		175	1
Résidence Les Lilas	(Le Floréal)	100	1
Résidence Les Roses	(Le Floréal)	100	1
Le Hameau Des Romanes		141	1
Le Max Barel		108	1
Le Sésame	(Le Messidor)	155	1
Les Tournesols	(Le Messidor)	120	1
Le Mont Des Oiseaux		238	2
La Vigne	(Le Vendémiaire)	117	1
Résidence Jules Renard		103	1
Résidence La Floraison		153	1
Résidence Les Prairies	(Berthe)	164	1
<b>Total des groupes concernés par l'obligation</b>		<b>2 241</b>	<b>17</b>

Source : traitement par l'ANCOLS du parc de logements soumis à l'obligation de gardiennage

Ce déficit de personnel sur le terrain avait déjà été relevé dans le précédent rapport de contrôle. Malgré le plan de redressement visant à réduire les coûts de gestion, le recrutement de gardiens affectés à des fonctions de gardiennage et de surveillance et d'employés d'immeubles a été envisagé par l'OPH afin de se mettre progressivement (*sur quatre ans*) en conformité avec la législation. Cependant compte tenu de sa santé financière toujours fragile et sa fusion prochaine avec THM, TSH indique qu'il ne lui a pas été permis de lancer cette démarche et de procéder à ces recrutements. Quatre recrutements ont cependant été effectués au dernier trimestre 2020 et l'OPH estime à une dizaine d'autres le nombre d'embauche à prévoir pour satisfaire pleinement aux obligations réglementaires.

<sup>30</sup> Cf. articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

#### 6.5.4 Réclamations des locataires

La majorité des réclamations sont enregistrées par le centre d'appel dans l'ERP et attribuées à un gestionnaire de proximité qui mène ensuite les investigations. Si des travaux sont nécessaires, les bons sont préparés par les gestionnaires et signés par le DGA. Le gestionnaire de proximité a ensuite la charge du contrôle et de l'accompagnement des entreprises.

Le Tableau 39 montre que plus de 8 000 réclamations sont enregistrées dans l'année. 38 % font l'objet de bons de travaux et 93 % sont traitées dans l'année. A l'instar des travaux de remise en état des logements à la relocation, certains délais de traitement apparaissent trop élevés.

Tableau 39 – Bilan des réclamations 2019

Situation des réclamations enregistrées en 2019	Nbre de réclamations suivies de bon de travaux	Nbre de réclamations sans bon de travaux	Total	Délai de traitement moyen (jours)
Clôturées	2 859	3 427	6 286	24
En attente	9	537	546	313
En cours	213	996	1 209	304
Rejetées		37	37	360
<b>Total</b>	<b>3 081</b>	<b>4 997</b>	<b>8 078</b>	<b>87</b>

Source : tableau de bord TSH

#### 6.5.5 Enquête de satisfaction des locataires

La réalisation d'une enquête régulière de satisfaction auprès des locataires est l'un des volets de la mise en œuvre des engagements pris par les organismes HLM en 2003 sur la qualité du service rendu. Les trois dernières enquêtes de satisfaction ont été réalisées en 2008, 2014 et 2016 avec des taux de réponse assez faibles (23 % en 2014 et 30 % en 2016). Les taux de satisfaction des locataires sont globalement faibles (respectivement 61, 64 et 59 %) et surtout très en deçà des standards observés chez les autres bailleurs (satisfaction moyenne de 80 %). La satisfaction n'est clairement pas à la hauteur des moyens et des efforts mis en œuvre sur la réhabilitation du quartier Berthe (cf. 5.2.1). Il est également relevé que l'enquête de 2016 n'a jamais été communiquée au CA de l'OPH.

#### 6.5.6 Visite de patrimoine / entretien des espaces communs et espaces verts

La visite de patrimoine a porté sur les parties communes d'une quinzaine d'ensembles immobiliers essentiellement centrés sur le QPV de Berthe (cf. annexe 8.2). Les réhabilitations ont indéniablement permis une remise à niveau du quartier qui reste néanmoins particulièrement fragile et compliqué sur certains groupes où les trafics sont très actifs (Abricotier, Vendanges et Tour du Gère). Les opérations de résidentialisation alliées à des réhabilitations ont amélioré l'image de certains groupes. En revanche la quasi-totalité des portails installés dans le cadre du PRU sont abandonnés en position ouverte.

Les bâtiments n'ont pas révélé de dysfonctionnements techniques à l'exception de l'isolation thermique de groupe Jules Renard qui se dégrade (infiltrations). En matière d'usage et de confort, la situation est différente. La visite de patrimoine a en effet montré :

- ▶ des cages d'escaliers, halls, boîtes aux lettres dégradés à la suite d'actes récurrents de vandalisme ou d'incivilité (Abricotier, Sésame 3sss) ;
- ▶ des extincteurs et bouteilles de gaz au pied de l'Abricotier ;
- ▶ de nombreuses épaves (voitures, camionnettes, camping-car) ;
- ▶ des éclairages non réparés (parfois avec des fils électriques non protégés, Présentation escalier C) ;

- ▶ un appartement incendié laissé à l'abandon (*Abricotier*) ;
- ▶ des encombrants dans les escaliers de secours de plusieurs groupes ;
- ▶ des ordures non ramassées avec la prolifération de rats au pied de la tour Sésame ;
- ▶ des locaux communs abandonnés au rez-de-chaussée du sésame ;
- ▶ des panneaux d'affichage manquants dans de nombreux halls.

Ces situations témoignent d'abord d'un manque d'action du bailleur mais aussi d'un déficit d'interventions concertées des autres institutions (*forces de police ou services de la mairie de La Seyne-sur-Mer*).

Les espaces extérieurs n'appellent pas d'observation particulière, à l'exception des débris ou encombrants traînant aux pieds de certains groupes du quartier Berthe (*cf. ci-avant*).

Au regard du nombre de problèmes identifiés lors de la visite, le patrimoine souffre d'un déficit ancien d'entretien, dans un contexte socialement également très difficile, mais également d'un manque de présence des agents de l'OPH sur le terrain. Le déficit de personnel affecté à la surveillance et à la sécurité des groupes d'habitation (*cf. 6.5.3*) contribue à la perte de maîtrise de plusieurs groupes et au sentiment d'abandon que peuvent ressentir les locataires en place (*beaucoup demandent à partir*).

### **6.5.7 Accompagnement social et politique de suivi des créances et des impayés**

Le loyer est payé à terme échu, la date limite de paiement étant le cinq du mois sauf pour les locataires concernés par les prélèvements automatiques les 12 et 15 du mois. La proportion de locataires ayant opté pour le prélèvement automatique est modeste. Elle était de 46 % en 2019 en légère baisse au regard des deux années précédentes (48 %).

Un volet spécifique est entièrement consacré à l'optimisation du recouvrement et la prévention de l'impayé dans la convention de partenariat signée entre l'office et la DGFiP fin 2015 (*cf. le rapport d'étape 2016 pour la CGLLS page 27*). Selon TSH, le Trésorier utilisait les moyens à sa disposition pour recouvrer les dettes locatives (*par le biais des dispositifs de droit commun : OTD, ATD etc.*) jusque fin 2019.

L'OPH est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à comptabilité commerciale et assure donc seul depuis cette date le recouvrement des dettes locatives.

Le traitement des difficultés de paiement des loyers est intégralement assuré par le pôle de la Gestion locative et Affaires juridiques. Le service contentieux (*deux chargés de contentieux et une assistante au moment du contrôle*) est en charge des dossiers d'impayé à compter du commandement de payer. Ce dernier est décidé par les chargés de clientèle au cas par cas, il n'existe pas ici de procédure spécifique à la date du contrôle.

Une équipe de trois conseillères en économie sociale et familiale est en soutien. TSH met en place des accords amiables de paiement (*plans d'apurement*).

Le suivi des impayés de loyer fait l'objet d'un ou plusieurs indicateurs reportés respectivement dans le tableau de bord général de l'OPH et dans celui détaillé relatif à la gestion locative. Ces tableaux de bord ne présentent pas d'objectif.

A fin 2019, 63 % des locataires sont bénéficiaires de l'APL et cette aide couvre environ la moitié de leur quittancement.

Les créances considérées comme irrécouvrables étaient admises en non-valeur sur proposition de la Trésorerie validées par le conseil d'administration de l'OPH. Sur la période 2014-2018, TSH a recouvré des sommes

importantes sur ce type de créances ce qui témoigne d'admissions en non-valeur potentiellement trop rapides. TSH l'explique en partie par le retour à meilleure fortune de certains de ses locataires qui a en général entraîné un rappel APL important perçu par TSH dès lors que le locataire respecte un plan d'apurement.

Des admissions en non-valeur (ANV) ont ainsi eu lieu sur des créances de locataires en place ce qui n'est pas autorisé dans la mesure où il doit être considéré que pour ce cas de figure, une possibilité de recouvrement à venir existe. Cette pratique d'ANV est à corriger sans délai car elle impacte la qualité des comptes (*bilans et appréciation de l'autofinancement HLM*).

La faible proportion des créances des locataires partis au regard des créances totales (*cf. Tableau 42*) confirme que TSH procède globalement à des admissions en non-valeur des dettes locatives rapidement.

Par ailleurs, des dossiers sont restés sans aucun paiement de la part des locataires débiteurs partis depuis le 1er janvier 2016 au moins (*à titre d'exemples : contrats 3710, 9847, 17095 et 17096 pour une dette totale de 22 217 euros*) et les dettes n'avaient toujours pas été admises en non-valeur au moment du contrôle de l'ANCOLS.

La situation des ANV de TSH apparaît ainsi largement perfectible. TSH doit se doter d'une procédure concernant les dettes locatives irrécouvrables.

Les recouvrements sur ANV étant habituellement négligeables, la valeur de référence précisée dans les deux tableaux qui suivent ne les intègrent pas. Par-contre, ils sont retenus pour TSH afin d'en apprécier au mieux le recouvrement et le coût du risque locatif.

Le taux de recouvrement, en progression, reste faible mais se rapproche de la valeur de référence en 2018. Il s'établit à 97,4 % en moyenne sur la période 2014-2018, soit 1,4 point en-dessous de la référence (98,8 % en moyenne, *cf. Tableau 40*). L'impact des impayés de loyer peut être considéré comme significatif pour TSH.

Tableau 40 - Analyse du recouvrement

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients N-1 (4)	4 260	4 116	4 353	4 537	4 685
Produits des loyers (1)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
Récupération de charges locatives (2)	5 510	5 586	5 779	5 264	5 183
<b>Quittancement (3)=(1)+(2)</b>	<b>23 504</b>	<b>24 006</b>	<b>24 215</b>	<b>23 738</b>	<b>22 780</b>
Créances clients N (5)	4 116	4 353	4 537	4 685	4 523
Pertes sur créances irrécouvrables (6)	1 082	774	488	472	756
Recouvrement sur créances admises en non-valeur (7)	216	187	126	79	163
<b>Total encaissement (N) (8) =(3)+(4)-(5)-(6)+(7)</b>	<b>22 782</b>	<b>23 183</b>	<b>23 670</b>	<b>23 196</b>	<b>22 349</b>
<b>Taux de recouvrement (8) / (3)</b>	<b>96,9%</b>	<b>96,6%</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,7%</b>	<b>98,1%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>98,7%</i>	<i>98,9%</i>	<i>98,8%</i>	<i>98,8%</i>	<i>98,6%</i>

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Le Tableau 41 présente le coût du risque locatif. Bien que décroissant sur la période, il apparaît important au regard des valeurs de référence. Il s'établit à 2,7 % en moyenne du quittancement sur la période 2014-2018 (*référence à 1,2 %*). Par rapport à l'excédent brut d'exploitation (EBE), la situation s'améliore tout en restant encore très dégradée en 2018. En effet, pour cet exercice comptable, le coût du risque représente 6,2 % de l'EBE pour une référence à 3,4 %, l'office est défavorisé ici par un niveau d'EBE modeste.

Tableau 41 - Analyse du coût du risque locatif

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
Récupération de charges locatives (2)	5 510	5 586	5 779	5 264	5 183
<b>Quittancement (3)=(1)+(2)</b>	<b>23 504</b>	<b>24 006</b>	<b>24 215</b>	<b>23 738</b>	<b>22 780</b>
Pertes sur créances irrécouvrables (4)	1 082	774	488	472	756
Dotations dépréciations créances (5)	914	1 182	805	607	467
Reprises sur dépréciations créances (6)	1 008	848	488	466	747
Recouvrement sur créances admises en non-valeur (7)	216	187	126	79	163
<b>Coût du risque (8)=(4)+(5)-(6)-(7)</b>	<b>771</b>	<b>921</b>	<b>679</b>	<b>534</b>	<b>312</b>
<b>Coût du risque / Quittancement (8) / (3)</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,4%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,0%</i>	<i>1,2%</i>
Excédent Brut d'Exploitation (9)	3 959	5 010	6 394	5 859	5 067
<b>Coût du risque / EBE (8) / (9)</b>	<b>19,5%</b>	<b>18,4%</b>	<b>10,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>6,2%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,2%</i>	<i>2,7%</i>	<i>3,6%</i>
Encours dépréciations locataires et acquéreurs (10)	2 924	3 259	3 576	3 717	3 436
Créances clients N (11)	4 116	4 353	4 537	4 685	4 523
<b>Taux dépréciations créances (10) / (11)</b>	<b>71,0%</b>	<b>74,9%</b>	<b>78,8%</b>	<b>79,3%</b>	<b>76,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>53,7%</i>	<i>53,5%</i>	<i>53,7%</i>	<i>53,0%</i>	<i>53,4%</i>

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

TSH n'est pas en situation de maîtrise pour ce qui concerne la gestion des impayés de loyer. Sur la période 2014-2018, le Tableau 42 présente l'évolution des créances. Il permet de constater le défaut de résultat obtenu depuis 2014 dans le traitement des difficultés de paiement des loyers. Le taux de créances locatives se détériore continûment pour atteindre presque 20 % fin 2018 (*cette dernière année étant certes concernée par la diminution du quittancement en lien avec la mise en œuvre de la RLS*). Il est notoirement plus élevé que la valeur de référence ce qui témoigne d'un manque de maîtrise collective (*TSH et Trésorerie*) sur la période considérée. L'augmentation du nombre des locataires en impayés de plus de trois mois (*191 en 2017, 343 en 2018 et 564 en 2019 selon les données communiquées par TSH*) peut être rapprochée de la période de mutation liée au passage à la comptabilité commerciale début 2020. Elle peut aussi être rapprochée des délais souvent anormalement longs dans les différentes décisions relatives aux poursuites contentieuses, principalement commandement de payer et assignation en justice. C'est ce qui a été observé dans la plupart des 25 dossiers<sup>31</sup> étudiés par l'ANCOLS avec en particulier des commandements de payer intervenant alors que les dettes locatives sont déjà très importantes.

Enfin, il est rappelé qu'en application de l'article R. 351-30 du CCH, l'organisme payeur des aides au logement doit être tenu informé d'une situation d'impayé (*l'impayé est constitué lorsque la dette atteint deux mois résiduels hors charges*) par le bailleur dans un délai de deux mois ce qui n'est pas systématiquement observé au regard des éléments transmis par TSH (*dossiers 18079 ou 18296 à titre d'exemples*).

<sup>31</sup> Contrats n° : 19224, 18079, 18323, 18296, 16973, 17034, 19380, 17568, 16645, 17579, 17239, 17212, 6435, 5316, 13205, 14135, 7246, 19367, 14381, 15753, 16152, 15759, 11547, 9346, et 1933

Tableau 42 - Analyse des créances

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	17 994	18 420	18 437	18 474	17 597
Récupération de charges locatives (2)	5 510	5 586	5 779	5 264	5 183
<b>Quittancement (3)=(1)+(2)</b>	<b>23 504</b>	<b>24 006</b>	<b>24 215</b>	<b>23 738</b>	<b>22 780</b>
Créances douteuses locataires présents (4)	1 703	2 583	2 935	3 278	3 140
Créances douteuses locataires partis (5)	524	676	641	691	550
Créances douteuses locataires (6)=(4)+(5)	2 227	3 259	3 576	3 969	3 690
Créances locatives non douteuses (Locataires et APL) (7)	1 192	1 094	961	716	833
<b>Créances locatives totales (8)=(6)+(7)</b>	<b>3 420</b>	<b>4 353</b>	<b>4 537</b>	<b>4 685</b>	<b>4 523</b>
Créances locatives totales / Quittancement (8)/(3)	14,5%	18,1%	18,7%	19,7%	19,9%
Valeurs de référence	13,7%	14,0%	13,6%	13,2%	14,5%
Créances douteuses locataires partis / Créances locatives totales (5)/(8)	12,7%	15,5%	14,1%	14,8%	12,2%
Valeurs de référence	33,7%	35,8%	38,5%	37,9%	38,3%

Sources : comptes financiers de TSH et données Harmonia

Selon les données issues du tableau de bord de TSH :

- ▶ 63 % des entrants de 2019 se sont trouvés en dette au cours de l'exercice ;
- ▶ 435 dossiers en contentieux pour une dette totale de 2 947 milliers d'euros ;
- ▶ 2 227 dossiers en précontentieux pour une dette de 1 948 milliers d'euros.

Au regard de ces derniers éléments et de l'évolution du taux des créances locatives (cf. Tableau 42), il est probable que la situation des impayés locatifs impacte durablement les comptes de l'office. Les données issues de la Balance Réglementaire des comptes du Grand Livre pour 2019 communiquées à l'ANCOLS le confirment puisque le coût de l'impayé locatif (*ou coût du risque*) remonte à 492 milliers d'euros, contre 312 milliers d'euros observés en 2018 et un objectif assigné au DG par le CA du 7 février 2019 à hauteur de 400 milliers d'euros.

Enfin, l'OPH apparaît particulièrement concerné par les situations d'occupation illicite de ses logements. Vingt-huit squats ont fait l'objet d'une facturation d'indemnités d'occupation par TSH sur la période 2014-2019. La situation de ce type de squat ne s'améliore pas au fil du temps, en effet :

- ▶ vingt-deux logements ont été libérés après une occupation moyenne de 16 à 17 mois, la période d'occupation la plus longue ayant été de 54 mois. La dette totale de ces occupants est de 44 179 euros soit près de 2 000 euros en moyenne ;
- ▶ six logements sont encore occupés au moment du contrôle avec une durée moyenne d'occupation de 25 mois et un maximum observé de 59 mois pour le logement 38L0101005. La situation de ce dernier logement est particulièrement singulière. L'occupant (*enfant du locataire précédent décédé*) présente un solde locatif faible de 54 euros à fin 2019, mais ce solde est en lien avec un défaut de dimensionnement de l'indemnité d'occupation (*TSH met ici en avant une décision initiale de justice imprécise en la matière, une tentative de correction est initiée au moment du contrôle*), seules les charges locatives étant facturées. La dette moyenne de ces six occupants est 2 688 euros à fin mai 2020. Pour le logement 38L0101005, dans sa réponse, TSH précise que le jugement correctif a été prononcé entraînant la condamnation de l'occupant au versement de 13 000 euros au titre de l'occupation du logement ;
- ▶ 37 autres squats ont été identifiés au cours du contrôle au-delà des 6 précités (cf. 2.2.2).

Dans sa réponse, TSH met en avant les efforts déployés et les difficultés rencontrées (*y compris politique*) tout en précisant que les résultats obtenus sont comparables aux prévisions indiquées dans le dernier avenant au plan CGLLS.

### **6.5.8 Assurances locatives**

L'OPH ne saisit pas les renouvellements d'assurance locative dans l'ERP, ne lance aucune démarche contentieuse en cas de non-réponse et ne souscrit pas d'assurance locative de substitution pour le compte des locataires non assurés.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». L'analyse de la base locative à fin 2019 indique que seulement 9 % des locataires en place avaient transmis leur dernière attestation d'assurance. Après un travail important effectué durant l'été par TSH, ce taux est passé à 62 % en septembre 2020. Cela reste néanmoins insuffisant.

TSH procède à une enquête annuelle et non à date d'échéance des assurances. Les attestations d'assurance reçues auraient normalement dû être enregistrées dans l'ERP. Les faibles taux d'assurance à jour montrent que cela n'est pas fait systématiquement. Par ailleurs, aucune démarche contentieuse visant la clause résolutoire du bail (*résiliation du bail pour défaut d'assurance*) n'est entreprise en cas de non-réponse.

Aussi, l'OPH est invité à :

- ▶ mettre en place une procédure rigoureuse de collecte et d'enregistrement des renouvellements d'attestation d'assurance ;
- ▶ souscrire une assurance pour le compte des locataires non assurés (*cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°*) afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

Dans sa réponse, TSH indique avoir procédé à une campagne d'envergure d'enregistrement des attestations d'assurance (2 500 récupérées auprès des locataires malgré le contexte sanitaire de 2020). Pour l'avenir, l'OPH THM a pris en compte dans son futur appel d'offres une assurance de substitution pour le compte des locataires non assurés.

## 7. ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude financière prévisionnelle analysée ci-après concernant l'entité fusionnée, le présent rapport développe dans un premier temps une analyse rétrospective succincte s'appuyant sur les comptes agglomérés des offices TSH et THM.

### 7.1 ANALYSE RETROSPECTIVE DES COMPTES AGGLOMERES DE TSH ET THM

L'analyse financière développée dans cette partie du rapport s'appuie sur les données comptables et financières mises à disposition par TSH et THM sur la plate-forme Harmonia.

Les organisme TSH et THM gérant ensemble 13 346 logements à fin 2018, les références utilisées correspondent aux médianes des OPH métropolitains, hors Ile-de-France, gérant entre 12 000 et 25 000 logements, telles qu'évaluées par l'outil financier de l'ANCOLS à partir des données Harmonia. Ces références s'appuient en 2018 sur le fonctionnement de 44 organismes totalisant près de 700 000 logements.

Tableau 43 - Analyse rétrospective des soldes intermédiaires de gestion agglomérés de TSH et THM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
Loyers	51 316	100,3%	51 988	100,1%	52 177	98,4%	52 680	99,5%	50 464	99,8%
Écart de récupération de charges	-789	1,5%	-703	1,4%	58	0,1%	-1 349	2,5%	-1 419	2,8%
Produits des activités annexes	616	1,2%	637	1,2%	781	1,5%	1 621	3,1%	841	1,7%
Péréquation RLS									703	1,4%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>51 143</b>	<b>100,0%</b>	<b>51 922</b>	<b>100,0%</b>	<b>53 016</b>	<b>100,0%</b>	<b>52 952</b>	<b>100,0%</b>	<b>50 588</b>	<b>100,0%</b>
Production immobilisée	0		0		1 103		0		0	
<b>Produit des activités</b>	<b>51 143</b>		<b>51 922</b>		<b>54 119</b>		<b>52 952</b>		<b>50 588</b>	
Coût de gestion	-15 867	31,0%	-15 352	29,6%	-16 347	30,8%	-16 708	31,6%	-16 043	31,7%
Charges de maintenance (y.c régie)	-8 947	17,5%	-8 565	16,5%	-8 549	16,1%	-8 209	15,5%	-7 681	15,2%
Cotisation CGLLS			-763	1,5%	-824	1,6%	-839	1,6%	-848	1,7%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-7 982	15,6%	-8 557	16,5%	-8 764	16,5%	-8 609	16,3%	-8 621	17,0%
Créances irrécouvrables	-1 463	2,9%	-1 276	2,5%	-1 035	2,0%	-974	1,8%	-1 304	2,6%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>16 883</b>	<b>33,0%</b>	<b>17 408</b>	<b>33,5%</b>	<b>18 601</b>	<b>35,1%</b>	<b>17 613</b>	<b>33,3%</b>	<b>16 091</b>	<b>31,8%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		45,5%		44,8%		45,6%		44,4%		43,2%
Résultat d'exploitation	3 262	6,4%	3 465	6,7%	2 154	4,1%	3 528	6,7%	-1 084	2,1%
Résultat financier	-3 667	7,2%	-3 092	6,0%	-2 653	5,0%	-2 313	4,4%	-2 120	4,2%
Résultat courant	-404	-0,8%	373	0,7%	-499	-0,9%	1 214	2,3%	-3 203	-6,3%
Résultat exceptionnel	5 665	11,1%	4 798	9,2%	10 197	19,2%	5 640	10,7%	9 024	17,8%
<b>Résultat net comptable</b>	<b>5 261</b>	<b>10,3%</b>	<b>5 171</b>	<b>10,0%</b>	<b>9 698</b>	<b>18,3%</b>	<b>6 855</b>	<b>12,9%</b>	<b>5 821</b>	<b>11,5%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		15,1%		14,9%		13,7%		15,4%		14,3%
<b>CAF courante</b>	<b>13 241</b>	<b>25,9%</b>	<b>14 405</b>	<b>27,7%</b>	<b>16 013</b>	<b>30,2%</b>	<b>15 867</b>	<b>30,0%</b>	<b>14 942</b>	<b>29,5%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		36,7%		35,3%		36,9%		37,8%		36,9%
<b>CAF brute</b>	<b>15 895</b>	<b>31,1%</b>	<b>11 725</b>	<b>22,6%</b>	<b>19 614</b>	<b>37,0%</b>	<b>15 639</b>	<b>29,5%</b>	<b>17 254</b>	<b>34,1%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		39,4%		38,6%		38,6%		38,4%		39,4%
<b>Ratio d'autofinancement net HLM</b>		<b>14,7%</b>		<b>6,3%</b>		<b>19,8%</b>		<b>11,6%</b>		<b>15,9%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		12,4%		12,1%		10,7%		11,4%		11,0%

Sources : comptes financiers de TSH, THM et données Harmonia

Du tableau qui précède, il convient de retenir :

- ▶ que l'efficacité d'exploitation sur la base de l'excédent brut d'exploitation sur chiffre d'affaires composé quasiment exclusivement de loyers (31,8 % en 2018) situe l'ensemble TSH-THM nettement en-dessous des valeurs de référence sur la période étudiée. L'efficacité de THM est à peine supérieure à celle de TSH. La faiblesse du chiffre d'affaires et les coûts de gestion des deux organismes en constituent l'explication principale. Dans le même registre, la CAF courante apparaît faible elle aussi ;
- ▶ que pour le résultat net comptable et la CAF brute, une forme de rattrapage au regard des valeurs de référence s'opère sous l'impulsion des éléments financiers exceptionnels de TSH (ceux de THM sont globalement comparables à la valeur de référence) ;
- ▶ que le ratio d'autofinancement net HLM se retrouve au-dessus de la valeur de référence, les deux organismes étant concernés par un niveau de dette faible en lien avec l'ancienneté de leur patrimoine respectif.

Pour ce qui concerne l'exploitation et en résumé, l'efficacité des deux organismes apparaît faible sur la période étudiée mais néanmoins suffisante pour rembourser les dettes locatives et générer des fonds propres pour les opérations d'investissement.

Tableau 44 - Analyse bilantielle rétrospective de TSH et THM

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Ressources propres	477 944	508 654	523 767	504 314	518 148
Dettes financières	174 841	172 343	171 612	186 969	175 753
<b>Ressources stables nettes des dépôts locataires (1)</b>	<b>652 785</b>	<b>680 997</b>	<b>695 379</b>	<b>691 282</b>	<b>693 901</b>
Immobilisations d'exploitation brutes (I)	622 990	643 395	661 144	642 881	659 552
Immobilisations financières	1 366	846	425	178	77
Fonds de roulement net global (FRNG) (2)	28 429	36 755	33 811	48 223	34 272
(2)/(1)	4,4%	5,4%	4,9%	7,0%	4,9%
Valeurs de référence	3,6%	4,0%	3,9%	3,9%	4,0%
FRNG à terminaison des opérations en cours (3)	29 776	33 833	30 694	35 296	36 853
(3) en nombre de logements et équivalent en propriété (€)	2 152	2 476	2 243	2 592	2 722
Valeurs de référence (€)	1 714	1 955	2 163	2 351	2 684
Besoin de Fonds de Roulement (4)	8 764	16 268	12 152	11 231	4 770
Trésorerie nette des dépôts locataires (2)-(4)	19 665	20 487	21 659	36 992	29 502
	3,0%	3,0%	3,1%	5,4%	4,3%
Valeurs de référence	2,9%	3,4%	3,6%	3,9%	3,9%

Sources : comptes financiers de TSH, THM et données Harmonia

Du tableau qui précède, il convient de retenir :

- ▶ que le haut de bilan des organismes agglomérés est d'un niveau satisfaisant, en particulier, le FRNG à terminaison des opérations en cours rapporté au nombre de logements en propriété est du même ordre de grandeur que la référence sur la période 2016-2018 ;
- ▶ que ce haut de bilan permet de disposer d'une trésorerie confortable à fin 2018, ceci résultant principalement d'une trésorerie nette des dépôts des locataires de THM de près de 24 millions d'euros fin 2018.

En résumé, la structure financière de l'organisme fusionné apparaît saine à fin d'année 2018.

## **7.2 ANALYSE PREVISIONNELLE RELATIVE A L'ORGANISME FUSIONNE TSH-THM**

Dans le cadre du protocole de redressement encadré par la CGLLS, TSH produit chaque année une étude financière à dix ans.

En vue de la fusion TSH-THM, Toulon Habitat Méditerranée (*THM*) a actualisé la sienne et les deux études ont fait l'objet d'une consolidation qui est présentée ci-après.

Les hypothèses de taux (*Inflation, ICC, IRL, Livret A*) ne posent pas de question.

Tableau 45 - Analyse financière prospective de l'organisme fusionné TSH-THM

Montants en milliers d'euros

Visial 2018 - 2028 THM - 5 - Visial 2018 THM VISIAL 2018-2028 TSH_importé_20200507_0924 - 1 - SIMULATION JUIN 2019		Synthèse des résultats prévisionnels										
Evolution du patrimoine		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons	0	145	134	248	60	114	86	70	120	120	110	
- Ventes et Démolitions	0	-131	-58	0	0	-63	0	0	0	0	0	
<b>Patrimoine logts et equiv logts au 31/12</b>		<b>13 513</b>	<b>13 527</b>	<b>13 603</b>	<b>13 851</b>	<b>13 911</b>	<b>13 962</b>	<b>14 048</b>	<b>14 118</b>	<b>14 238</b>	<b>14 358</b>	<b>14 468</b>
En milliers d'euros courants		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Loyers patrimoine de référence</b>		<b>51 148</b>	<b>52 338</b>	<b>52 842</b>	<b>53 554</b>	<b>54 274</b>	<b>55 005</b>	<b>55 745</b>	<b>56 495</b>	<b>57 256</b>	<b>58 026</b>	<b>58 808</b>
Effets des cessions et démolitions	0	-4	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10
Impact des travaux immobilisés	0	0	4	7	7	8	8	8	8	8	8	8
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	0	355	1 069	2 208	2 853	3 326	3 885	4 291	4 978	5 731	6 456	
<b>Loyers théoriques logements</b>		<b>51 148</b>	<b>52 689</b>	<b>53 907</b>	<b>55 760</b>	<b>57 125</b>	<b>58 329</b>	<b>59 628</b>	<b>60 785</b>	<b>62 232</b>	<b>63 756</b>	<b>65 262</b>
Perte de loyers / logements vacants	-2 203	-2 347	-2 184	-1 836	-1 670	-1 693	-1 716	-1 739	-1 762	-1 786	-1 810	
<b>Loyers quittancés logements</b>		<b>48 945</b>	<b>50 342</b>	<b>51 723</b>	<b>53 924</b>	<b>55 455</b>	<b>56 636</b>	<b>57 912</b>	<b>59 046</b>	<b>60 469</b>	<b>61 970</b>	<b>63 452</b>
Impact de la RLS	-820,0	-2 312,0	-2 491,0	-2 543,0	-2 563,0	-3 503,0	-3 504,0	-3 503,0	-3 506,0	-3 516,0	-3 521,0	
<b>Loyers quittancés logements nets de la RLS</b>		<b>48 125,0</b>	<b>48 030,0</b>	<b>49 232,0</b>	<b>51 381,0</b>	<b>52 892,0</b>	<b>53 133,0</b>	<b>54 408,0</b>	<b>55 543,0</b>	<b>56 963,0</b>	<b>58 454,0</b>	<b>59 931,0</b>
Redevances foyers (hors interventions foyers)	763	728	618	556	558	560	499	500	502	504	506	
Impact des interventions foyers	0	0	-10	21	21	82	108	108	108	108	108	
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	2 279	2 727	2 452	2 422	2 422	2 422	2 422	2 422	2 422	2 422	2 422	
<b>Total loyers</b>		<b>51 167</b>	<b>51 485</b>	<b>52 291</b>	<b>54 380</b>	<b>55 893</b>	<b>56 197</b>	<b>57 437</b>	<b>58 573</b>	<b>59 996</b>	<b>61 488</b>	<b>62 967</b>
Production immobilisée	155	339	169	189	210	195	193	236	235	121	11	
Autres produits et marges sur autres activités	1 170	1 138	1 219	1 184	1 164	1 164	1 164	1 164	1 164	1 164	1 164	
Produits financiers	424	200	166	169	150	135	103	76	56	66	76	
<b>Total des produits courants</b>		<b>52 916</b>	<b>53 162</b>	<b>53 845</b>	<b>55 922</b>	<b>57 417</b>	<b>57 691</b>	<b>58 897</b>	<b>60 049</b>	<b>61 451</b>	<b>62 839</b>	<b>64 218</b>
Annuités patrimoine de référence	-11 554	-11 196	-10 565	-10 283	-9 954	-9 714	-9 210	-8 833	-8 135	-7 817	-7 341	
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Annuités des travaux immobilisés logements	0	-75	-134	-157	-190	-266	-378	-400	-422	-445	-468	
Annuités des opérations nouvelles logements	0	-290	-651	-1 253	-2 235	-2 436	-2 794	-3 062	-3 554	-4 054	-4 521	
Annuités des interventions foyers	0	1	1	13	12	-159	-74	-75	-151	-151	-171	
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>		<b>-11 554</b>	<b>-11 560</b>	<b>-11 349</b>	<b>-11 680</b>	<b>-12 367</b>	<b>-12 575</b>	<b>-12 456</b>	<b>-12 370</b>	<b>-12 262</b>	<b>-12 467</b>	<b>-12 501</b>
Taxe foncière	-8 621	-8 883	-9 037	-9 181	-9 445	-9 655	-9 870	-10 111	-10 354	-10 620	-10 951	
Maintenance totale (y compris régie)	-7 690	-8 901	-8 634	-8 823	-9 054	-9 275	-9 522	-9 751	-9 988	-10 245	-10 505	
<b>Solde après annuités, TFPB et maintenance</b>		<b>25 051</b>	<b>23 818</b>	<b>24 825</b>	<b>26 240</b>	<b>26 551</b>	<b>26 185</b>	<b>27 049</b>	<b>27 817</b>	<b>28 847</b>	<b>29 506</b>	<b>30 261</b>
Frais de personnel (y compris régie)	-12 808	-13 502	-13 609	-13 640	-13 825	-14 113	-14 405	-14 701	-15 001	-15 306	-15 614	
- Correction régie d'entretien	751	450	457	465	472	480	487	495	503	511	519	
Frais de gestion	-4 467	-4 824	-5 104	-5 257	-5 415	-5 576	-5 745	-5 919	-6 099	-6 285	-6 477	
Cotisation CGLLS	-849	-1 273	-1 293	-1 314	-1 335	-1 357	-1 378	-1 400	-1 423	-1 446	-1 468	
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-24	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	
Coût des impayés	-779	-740	-754	-787	-810	-814	-830	-845	-864	-883	-903	
Charges non récupérées / logements vacants	-590	-547	-495	-380	-335	-340	-345	-349	-353	-359	-363	
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>		<b>6 284</b>	<b>3 363</b>	<b>4 008</b>	<b>5 308</b>	<b>5 283</b>	<b>4 446</b>	<b>4 814</b>	<b>5 077</b>	<b>5 588</b>	<b>5 719</b>	<b>5 933</b>
<i>en % des loyers</i>	12,3%	6,5%	7,7%	9,8%	9,5%	7,9%	8,4%	8,7%	9,3%	9,3%	9,4%	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	-4,3%	-4,5%	-4,1%	-3,3%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 962	850	564	-1 192	-1 172	-1 312	-1 348	-1 384	-1 420	-1 457	-1 494	
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL</b>		<b>8 246</b>	<b>4 213</b>	<b>4 571</b>	<b>4 116</b>	<b>4 110</b>	<b>3 134</b>	<b>3 466</b>	<b>3 693</b>	<b>4 167</b>	<b>4 262</b>	<b>4 438</b>
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	15,58%	7,92%	8,49%	7,36%	7,16%	5,43%	5,88%	6,15%	6,78%	6,78%	6,91%	
<b>POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison</b>	<b>0</b>	<b>27 094</b>	<b>26 852</b>	<b>22 622</b>	<b>21 644</b>	<b>20 614</b>	<b>19 640</b>	<b>16 654</b>	<b>14 163</b>	<b>12 473</b>	<b>14 271</b>	<b>14 271</b>
Autofinancement net HLM	0	4 213	4 571	4 116	4 110	3 134	3 466	3 693	4 167	4 262	4 438	
Affectation à la PGE et aux autres provisions	0	426	-189	-59	-60	-61	-63	-116	-113	-147	-105	
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur travaux	0	-1 356	-2 332	-1 744	-2 560	-2 948	-1 872	-1 389	-1 414	-1 437	-1 462	
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	0	-1 578	-3 281	-873	-1 540	-2 289	-3 637	-3 699	-3 450	0	0	
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	-123	-428	-1 438	0	2 070	0	0	0	0	0	
Remboursements en capital emp. non locatifs	0	-2 230	-1 456	-620	-620	-620	-620	-620	-620	-620	-620	
Autres variations du potentiel financier et ACNE	0	56	-1 115	-360	-360	-260	-260	-360	-260	-260	-360	
<b>POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison</b>	<b>27 094</b>	<b>26 852</b>	<b>22 622</b>	<b>21 644</b>	<b>20 614</b>	<b>19 640</b>	<b>16 654</b>	<b>14 163</b>	<b>12 473</b>	<b>14 271</b>	<b>16 162</b>	
Provision pour gros entretien	3 726	3 300	3 489	3 548	3 608	3 669	3 732	3 848	3 960	4 108	4 213	
Dépôts de Garantie	3 435	3 478	3 538	3 642	3 667	3 696	3 732	3 761	3 812	3 864	3 913	
<b>FONDS DE ROULEMENT LONG TERME à la livraison</b>	<b>34 255</b>	<b>33 630</b>	<b>29 649</b>	<b>28 834</b>	<b>27 889</b>	<b>27 005</b>	<b>24 118</b>	<b>21 772</b>	<b>20 246</b>	<b>22 243</b>	<b>24 287</b>	

Source : TSH

Les hypothèses de développement sont importantes en début de période car elles intègrent les projets significatifs en cours de TSH (*résidence sociale Syrah, fin de l'opération Ripelle et Dépôt SNCF*). Au-delà, rien n'est prévu sur le périmètre de cet office. A terme, l'OPH fusionné a pour objectif un rythme mesuré de mises en service de l'ordre de 120 logements par an.

La RLS est prise en considération de manière progressive et importante puisque ce sont environ 6,3 % des loyers quittancés qui sont prévisionnellement ponctionnés à partir de 2023 (*4,7 % avant*).

A l'horizon 2028, il n'est pas prévu d'économies ou de modérations particulières concernant les frais de personnel, les frais de gestion ou encore la maintenance. Une attention particulière sur le niveau des effectifs devrait cependant permettre une meilleure efficacité d'exploitation. L'impact de la TFPB se renforce légèrement et progressivement (*16,8 % des loyers en 2021 contre 17,4 % en 2028*).

TSH prévoit de manière sécuritaire des éléments exceptionnels d'autofinancement globalement négatifs à partir de 2021 (*année de la fusion avec TSH*). Ces éléments ne sont pas clairement définis au moment du contrôle et doivent l'être à l'avenir afin de disposer ultérieurement d'une étude prévisionnelle davantage fiabilisée.

A noter que THM envisage pour sa part le maintien de la vacance au niveau observé en 2018 alors que TSH prévoit une réduction importante de celle des logements actuellement dans son patrimoine en la divisant au moins par deux à l'horizon 2022 et en la stabilisant ensuite. Cet objectif est ambitieux et nécessitera des efforts de commercialisation particulièrement importants de l'organisme fusionné. Le taux moyen global de perte lié à la vacance se stabiliserait ainsi à une valeur de 2,9 % à partir de 2022.

Concernant les modalités de financement des différents investissements, les dispositions suivantes sont prévues :

- ▶ opérations neuves : 75 % d'emprunts, 8 % de subvention et 17 % de fonds propres ;
- ▶ réhabilitations : 40 % d'emprunts, 9 % de subvention et 51 % de fonds propres.

L'autofinancement net HLM atteindrait un plus bas en 2023 avec 5,4 % du total des produits courants, cependant nettement au-dessus des seuils de fragilité déterminé par l'arrêté du 10 décembre 2014 (*0 % ponctuellement et 3 % en moyenne sur trois exercices successifs*). Au regard de l'évolution prévisionnelle de l'autofinancement net HLM et de son niveau d'endettement, l'organisme fusionné pourrait augmenter la part d'emprunt et accélérer les investissements sur son patrimoine venant en complément d'un effort accru d'entretien nécessaire sur le patrimoine, notamment celui de TSH (*cf. § 6.5.6*). Cette disposition pourrait amoindrir l'autofinancement net HLM ce que l'entité fusionnée peut se permettre sous réserve d'examen régulier de sa situation financière.

Le besoin de fonds propres à l'horizon 2026 (*au-delà et au moment du contrôle, il n'est plus prévu d'initier des opérations neuves ce qui ne paraît pas réaliste, la situation à partir de 2027 n'est donc pas étudiée*) est de 35,9 millions d'euros, alors que l'exploitation ne va en générer que 31,5 millions et que les cessions (*sur le périmètre THM uniquement*) sont négligeables. Au-delà, le remboursement des lignes de trésorerie consolidées par TSH (*à partir de 2021, il n'en reste plus qu'une qui mobilisera 620 milliers d'euros par an contre un total de 2 230 milliers d'euros en 2019*) consommera 7,4 millions d'euros. Dans ces conditions et au vu de ces éléments principaux, à compter de 2019, les fonds disponibles pour de nouveaux investissements diminuent pour passer de 27,1 millions d'euros à fin 2018 à 12,5 millions d'euros à fin 2026. Ce dernier montant reste conséquent et confirme que l'entité fusionnée a la capacité d'accélérer ses investissements locatifs.

L'organisme fusionné apparaît ainsi viable, capable de supporter la mise en œuvre progressive de la RLS tout en poursuivant un rythme d'investissement au moins équivalent à celui qui a été observé ces dernières années pour les deux entités. En outre, et pour ce qui concerne le patrimoine de TSH, l'effort de maintenance, tout particulièrement celui relatif à la remise à niveau des logements vacants ou des parties communes attenantes doit pouvoir être accentué afin de permettre leur relocation dans les meilleures conditions.

## 8. ANNEXES

### 8.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE		OPH Terres du Sud Habitat	
SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	17 rue Camille Pelletan	SIREN	278 300 025
Code postal	83500	Téléphone	04 26 85 36 58
Ville	La Seyne sur Mer	Internet	<a href="https://www.tshabitat.fr">https://www.tshabitat.fr</a>
Présidence du conseil d'administration	M. Marc Vuillemot ( <i>remplacé par Mme Nathalie Bicais depuis le 21 septembre 2020</i> )		
Direction générale	M. David Guengant		
Collectivité de rattachement :	Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM)		
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MAI 2020			
	MEMBRES	DESIGNES PAR	PROFESSIONS
Présidence	VUILLEMOT MARC	TPM	Maire de La Seyne-sur-Mer et vice-président de TPM
Vice-président	TRIQUET GILLES	Personnalité qualifiée	Retraité
	ASTORE CLAUDE	TPM	Conseiller métropolitain
	BOUCHEZ MARIE	TPM	Conseillère métropolitaine
	CIVETTINI ANTHONY	TPM	Conseiller métropolitain
	GUTTIEREZ DAMIEN	TPM	Conseiller métropolitain
	REVERDITO DENISE	TPM	Conseillère métropolitaine
	BERNARDINI NICOLE	Personnalité qualifiée ( <i>élue</i> )	Adjointe maire Ollioules
	BOUTEKKA MEKKI	Personnalité qualifiée ( <i>élu</i> )	Adjoint maire La Seyne
	MOGGIA JEANNE	Personnalité qualifiée ( <i>élue</i> )	Adjointe au maire le Revest
	ALLEMAND THIERRY	Personnalité qualifiée	Chargé d'études CDC
	MAGAGNOSC MARCEL PAUL	Personnalité qualifiée	Retraité
	PICOCHÉ JEAN LOUIS	Personnalité qualifiée	Directeur de société
	PREVOST ROBERT	Personnalité qualifiée	Retraité
	SMAILI DJEMEL	Personnalité qualifiée	Boulangier
	RICHARD STEPHANE	CAF du Var	Employé CAF
	BENARD MICHEL	UDAF du Var	Retraité
	EVEILLEAU ANNIE	Action Logement	Retraitee
	MOHA STEPHANE	Syndicat FO	Secrétaire de syndicat
	CONSTANTINI MARIE CLAUDE	Syndicat CGT	Retraitee
PINETTI DOMINIQUE	Association insertion APEA	Directrice	
En attente remplacement	Représentant d'une association		
Représentants des locataires	TRINEL JEAN LUC		
	IVALDI CELINE		
	GULIZZI ANTOINE		
	KHENNOUS ISABELLE		
	DURANTE ELIO		
Commissaire du gouvernement : Préfet			

COMMISSAIRE AUX COMPTES (A COMPTER DE L'EXERCICE 2020)	
Titulaire	M. Jaime ALGAZE
Suppléant	M. Jérôme BOILEAU

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2019		
Cadres	30	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 87
Maitrise	14	
Employés	43	
Gardiens	0	EFFECTIF TOTAL : 109
Employés d'immeuble	13	
Ouvriers régie	9	

## 8.2 VISITE DE PATRIMOINE

Date : 11 septembre 2020

Nombre de groupes visités : 927 soit 20 % du parc.

Code	Programme	Adresse	QPV	Nature progr.	Construction	Logts coll.
01	BERTHE E	QU. BERTHE	QPV	CONSTRUCTION	1960	116
04	RESID. FLEURS DE MAI ENTREE 1	38 RUE JEAN FERRAT	QPV	CONSTRUCTION	1965	8
04	RESID. FLEURS DE MAI ENTREE 4	38 RUE JEAN FERRAT	QPV	CONSTRUCTION	1965	8
04	RESID. FLEURS DE MAI ENTREE 3	70 RUE JEAN FERRAT	QPV	CONSTRUCTION	1965	8
04	RESID. FLEURS DE MAI ENTREE 2	90 RUE JEAN FERRAT	QPV	CONSTRUCTION	1965	7
04	RESID. FLEURS DE MAI ENTREE 5	38 RUE JEAN FERRAT	QPV	CONSTRUCTION	1965	14
05	L'ABRICOTIER BAT. 3	293 AV. J. BARTOLINI	QPV	CONSTRUCTION	1974	67
05	L'ABRICOTIER BAT. 1	293 AV. J. BARTOLINI	QPV	CONSTRUCTION	1974	11
05	L'ABRICOTIER BAT. 2	293 AV. J. BARTOLINI	QPV	CONSTRUCTION	1974	11
08	L'HORIZON	263 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1970	16
08	L'HORIZON	283 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1970	16
08	L'HORIZON	323 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1970	16
13	LE SÉSAME BAT. 3	189 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	67
13	LES MAÏS BAT. 3	67 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	10
13	LES MAÏS BAT. 4	87 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	10
13	LES MAÏS BAT. 5	107 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	10
13	LES MAÏS BAT. 6	127 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	10
13	LES MAÏS BAT. 7	147 AV. L. MICHEL	QPV	CONSTRUCTION	1970	10
13	LES MAÏS BAT. 1	47 RUE MERE TERESA	QPV	CONSTRUCTION	1970	8
13	LES MAÏS BAT. 2	47 RUE MERE TERESA	QPV	CONSTRUCTION	1970	8
19	LA PRESENTATION	131 ALLEE E.PRATALI	HQPV	CONSTRUCTION	1976	189
20	LA ROUVE	214 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	8
20	LA ROUVE	336 CH. DE LA ROUVE	HQPV	CONSTRUCTION	1957	10
20	LA ROUVE	349 CH J.CASANOVA	HQPV	CONSTRUCTION	1957	71
20	LA ROUVE	431 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	40
20	LA ROUVE	454 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	7
20	LA ROUVE	48 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	12
20	LA ROUVE	510 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	8
20	LA ROUVE	511 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	10
20	LA ROUVE	531 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1957	9
25	LE BOIS SACRE	62 AV. CH. TOURNIER	HQPV	CONSTRUCTION	1995	29
35	RESIDENCE JULES RENARD	388 AV. JULES RENARD	QPV	CONSTRUCTION	1977	66
35	RESIDENCE JULES RENARD	388 AV. JULES RENARD	QPV	CONSTRUCTION	2009	37
						927

### 8.3 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES DE LOGEMENTS

Période : 2015-2019

Nombre de logements ciblés contrôlés : 40

Nombre de dossiers irréguliers relevés : 4

Programme	Numéro unique	N° Logt	Financement	Date décision CAL	Date signature du bail	Loyer mensuel (EUR)	Irrégularité constatée
LE JARDIN DE MATHILDE	0830616082 218GD PUB	32L0202006	PLAI	23/06/16	11/07/16	355	Dépassement de 57% des plafonds PLAI
SAINTE ANTOINE	0830616082 99811386	21L0301008	PLUS	23/06/16	09/08/16	348	Enregistrement NUD après la CAL
VILLAS PERGAUD	0830317096 107GD PUB	30L0401082	PLUS	27/06/17	27/07/17	351	Dossier incomplet ( <i>concubin indiqué sur l'attestation CAF, l'attestation d'hébergement et parmi les motifs de la demande Cerfa</i> )
LE HAMEAU DES ROMANES	0830517098 30611386	31L0105069	PLS	23/05/19	25/06/19	615	Dépassement de 21% des plafonds PLS

## 8.4 LISTE DES DEPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYERS (2018 ET 2019)

Nombre de dépassements identifiés : 2 331 sur 4 608 logements étudiés soit 50,1 % de dépassements relevés au titre des années 2018 et 2019.

Montants mensuels en euros

N°	Programme	Nbre de logts	Surface quittancée (SU/SC m2)	Loyer mensuel 2018	Loyer plafond 2018	Trop-perçu 2018	Loyer mensuel 2019	Loyer plafond 2019	Trop-perçu 2019
1	BERTHE	128	13 122	39 799	39 496	303	40 296	39 989	307
3	LES FAUVETTES	31	3 391	10 356	10 279	77	10 486	10 408	78
4	LE FLOREAL	212	23 576	67 772	66 573	1 199	68 619	67 405	1 214
5	LE FRUCTIDOR	152	18 756	52 025	51 610	415	52 676	52 255	421
6	LE GAI VERSANT	76	7 672	23 431	23 257	174	23 723	23 547	176
8	L'HORIZON	47	5 776	22 227	22 061	165	22 505	22 337	167
9	LA LUNE	8	896	2 736	2 716	20	2 771	2 750	21
10	LE MARQUET	20	2 331	7 131	7 078	53	7 220	7 166	54
11	LA MAURELLE	256	30 111	87 768	87 116	653	88 865	88 205	661
12	LE MAX BAREL	71	5 511	15 899	15 813	85	16 097	16 011	86
13	LE MESSIDOR	318	39 910	121 145	120 188	957	122 659	121 690	969
15	LE MONTPLAISANT	37	3 962	12 120	12 030	90	12 271	12 180	91
17	LE PLEIN SUD	49	5 481	16 739	16 615	124	16 948	16 823	126
18	LES PRAIRIES	151	17 817	52 502	52 084	419	53 159	52 735	424
19	LA PRESENTATION	32	3 731	11 413	11 328	85	11 556	11 470	86
20	LA ROUVE	134	11 640	32 486	32 245	241	32 892	32 648	244
21	SAINT ANTOINE	46	4 842	14 788	14 678	110	14 972	14 861	111
22	LE VALLON	26	2 906	8 875	8 809	66	8 986	8 919	67
23	LE VENDEMAIRE	25	3 111	9 542	9 459	82	9 661	9 578	83
25	LE BOIS SACRE	28	3 274	12 572	12 478	94	12 729	12 634	95
26	VICTOR HUGO	2	88	604	600	4	612	607	5
28	MARECHAL JUIN	30	2 107	11 419	11 334	85	11 562	11 476	86
29	LES BALCONS DE PEPIOLE	25	1 579	9 491	9 421	71	9 610	9 538	72
30	VILLAS PERGAUD	80	5 921	33 225	32 977	248	33 640	33 389	251
31	LE HAMEAU DES ROMANES	74	5 653	32 008	31 769	238	32 408	32 167	241
32	LE JARDIN DE MATHILDE	71	5 499	30 074	29 850	224	30 450	30 223	227
33	LE PATIO DES POETES	10	560	3 461	3 434	27	3 505	3 477	28
34	CAP HORIZON	10	570	3 199	3 176	22	3 239	3 216	23
35	JULES RENARD	35	2 389	14 383	14 276	107	14 563	14 454	108
42	CITE OUVRIERE	18	1 093	5 983	5 938	44	6 058	6 013	45
45	VILLA BLUE BAY	19	1 350	7 170	7 117	53	7 260	7 206	54
46	ANGLE BLANC	10	807	4 380	4 347	33	4 435	4 402	33
48	LA RIPELLE	28	1 861	10 135	10 052	83	10 262	10 177	85
49	LE CAP D'OR	22	1 356	7 893	7 834	59	7 991	7 932	59
50	LES BALCONS DE CHATEAUBANNE	19	1 381	7 731	7 667	64	7 828	7 763	65
57	LES TERRASSES DU REVEST	31	1 797	11 292	11 208	84	11 433	11 348	85
	<b>TOTAL</b>	<b>2 331</b>	<b>241 826</b>	<b>813 774</b>	<b>806 913</b>	<b>6 861</b>	<b>823 946</b>	<b>816 999</b>	<b>6 946</b>

## 8.5 SIGLES UTILISES

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

**SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif**

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

[www.ancols.fr](http://www.ancols.fr)

