

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-177 Février 2017

Groupement d'intérêt économique HABITAT 2 OPH (H2O)

Saumur (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-177

GIE HABITAT 2 OPH (H2O) – 49

Co-administrateurs : M. Philippe Plat et M. Bernard Gravouil

Adresse : 213 boulevard Delessert

CS 44043

49412 Saumur cedex

- Points forts** - Montage juridique du GIE correctement maîtrisé au stade de la constitution
- Points faibles** - Objectifs-cibles d'activité du GIE non encore atteints quant à la mutualisation de la maîtrise d'ouvrage
- Insuffisante maîtrise du cadre opérationnel des missions du GIE
- Clés de répartition des charges du GIE ne reflétant pas la réalité exacte des coûts à répartir
- Irrégularités** - Intervention effective d'agents pour le compte du GIE en l'absence de conventions de mise à disposition

Précédent rapport de contrôle : sans objet (création du GIE)
Contrôle effectué du 29/10/2015 au 17/12/2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-177

GIE HABITAT 2 OPH H2O – 49

1 TABLE DES MATIERES

Synthèse.....	3
1. Préambule.....	5
2. Présentation générale de la structure de coopération.....	5
2.1 Gouvernance et Organisation.....	6
2.1.1 La gouvernance du groupement.....	6
2.1.2 L'organisation du groupement.....	7
2.2 L'activité du groupement.....	8
2.2.1 L'activité du groupement sur l'exercice 2014.....	8
2.2.2 L'activité du groupement sur l'exercice 2015.....	9
2.2.3 Synthèse de l'activité du groupement.....	10
3. Tenue des comptes et répartition des charges du groupement.....	11
3.1 Tenue des comptes et répartition des charges du groupement en 2014.....	11
3.2 budget 2015.....	12
4. Annexes.....	13
4.1 Avis favorable de l'assemblée générale du gie du 16 décembre 2014 pour la programmation...13	
4.2 Sigles utilisés.....	19

SYNTHESE

Le Groupement d'intérêt économique Habitat 2 OPH (GIE H2O) est une structure de coopération constituée en novembre 2013, entre les deux offices publics Maine-et-Loire Habitat et Saumur Habitat.

Le principe de création d'une telle structure entre ces opérateurs publics du logement social procède à l'origine d'une volonté politique relayée par le conseil départemental du Maine-et-Loire, visant à favoriser la coopération des bailleurs sociaux publics intervenant sur son périmètre de compétence en tant que délégataire des aides à la pierre. Cette volonté a émergé en 2012 dans un contexte de fusion entre certaines entreprises sociales de l'habitat locales, et d'incitation par le ministère du logement à l'atteinte d'une taille minimale des organismes HLM en termes de patrimoine. La création d'un GIE apparaissait ainsi de nature à installer une logique de partenariat entre les offices. L'office public de l'habitat de Cholet, initialement partie prenante de la démarche, n'a finalement pas souhaité s'engager dans ce dispositif de mutualisation.

Le périmètre des missions mutualisées confiées au GIE H2O est limité à ce jour aux activités informatiques d'une part, et aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage des opérations neuves, de démolition-reconstruction et d'acquisition-amélioration d'autre part, à l'exclusion des opérations de réhabilitation du patrimoine. Le GIE ne dispose pas de moyens en propre, mais bénéficie de personnels des deux offices mis à sa disposition.

Le montage juridique du GIE, ayant fait l'objet d'un accompagnement en amont par un cabinet spécialisé, n'appelle pas d'observations. Les modalités de mise en œuvre de l'activité du GIE n'apparaissent en revanche pas encore totalement maîtrisées et appellent des actions correctives.

Deux ans après sa création, le GIE n'a pas encore pleinement investi son périmètre d'intervention ni atteint ses effectifs cibles. L'activité informatique a été opérationnelle en 2014 puis 2015, avec de premiers résultats en matière de mutualisation des moyens et de convergence des pratiques. La mise à disposition pour le compte du GIE des personnels de Maine-et-Loire Habitat en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été partiellement opérationnelle en 2015, et a contribué à réduire les difficultés rencontrées par Saumur Habitat en termes de maîtrise d'ouvrage, sans toutefois que les formalités préalables liées à la mise à disposition des personnels n'aient été menées à bien. Le groupement est donc invité à sécuriser juridiquement le cadre de mise à disposition des agents en provenance de Maine-et-Loire Habitat dans les meilleurs délais. Par ailleurs, les clés de répartition des charges du groupement doivent être définies de manière à correspondre avec exactitude à la réalité des coûts, ce qui n'est pas le cas actuellement. Le GIE H2O est en conséquence invité à appréhender au mieux ces différents aspects dans son activité.

Parallèlement, les objectifs contemporains de la mutualisation gagneraient à être questionnés et le cas échéant, réaffirmés. En effet, le projet politique ayant initialement sous-tendu en 2012 la mise en place d'une structure de coopération entre les bailleurs sociaux publics du Maine-et-Loire, a significativement évolué. D'une part, seuls deux des trois offices concernés par le projet de rapprochement se sont ainsi effectivement engagés dans la démarche. D'autre part, la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyant le rattachement des offices communaux aux structures intercommunales compétentes en matière d'habitat a apporté un changement significatif dans le paysage local des bailleurs publics sociaux.

Dans ces conditions, une actualisation des objectifs poursuivis par la structure de coopération pourrait s'avérer nécessaire, au vu des objectifs stratégiques contemporains de chacun des deux offices et de la perspective d'un renouvellement partiel de la gouvernance du groupement à horizon 2017. Dans tous les cas, si la mutualisation devait être pérennisée voire élargie à de nouvelles missions, il est rappelé la nécessité d'inscrire sa mise en œuvre dans un cadre opérationnel parfaitement maîtrisé.

Le Directeur général,

Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du groupement d'intérêt économique (GIE) « Habitat 2 OPH H2O », 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 (...)* ».

Le contrôle des deux membres fondateurs du groupement, à savoir :

- ✓ l'OPH Maine et Loire Habitat ;
- ✓ et l'OPH Saumur Habitat.

a été réalisé de manière concomitante à celui du GIE H2O.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA STRUCTURE DE COOPERATION

Le principe de création d'une structure de coopération entre les opérateurs publics du logement social du Maine-et-Loire procède, à l'origine, d'une volonté politique relayée par le Conseil départemental visant à installer une logique de partenariat entre les bailleurs sociaux publics intervenant sur son périmètre de compétence, en tant que délégataire des aides à la pierre. Cette volonté a émergé en 2012 dans un contexte de fusion entre certaines entreprises sociales locales de l'habitat, et d'incitation par le ministère du logement à l'atteinte d'une taille minimale des organismes HLM en termes de patrimoine.

Cette structure devait permettre de réaliser des économies de gestion, dans un contexte de réduction des moyens alloués au logement social par l'Etat et les collectivités locales, et à conforter les compétences, tout en répondant au mieux aux besoins du territoire en matière d'habitat. Elle devait également permettre de faciliter la coordination de la programmation des aides au logement pour le Conseil départemental, délégataire des aides à la pierre sur l'ensemble du département hors l'agglomération angevine. Bien que cela n'ait jamais été écrit dans les rapports ou statuts ni dans les objectifs fixés par les gouvernances respectives des offices, la mise en place d'une structure de coopération entre les OPH du département pouvait apparaître comme susceptible de créer un contexte favorable à un éventuel rapprochement à terme.

Les trois opérateurs concernés implantés sur le territoire du délégataire sont respectivement l'office départemental (Maine-et-Loire Habitat), l'office de Cholet (Sèvres Loire Habitat) ainsi que l'office de Saumur (Saumur Habitat).

Une rencontre organisée le 20 juillet 2012 entre les présidents des trois établissements concernés a scellé un principe de coopération entre les trois structures. L'office de Cholet n'ayant pas souhaité au final s'engager dans ce processus, seuls l'office départemental et celui de Saumur ont poursuivi la démarche. Ainsi, une réunion de travail associant les deux organismes et un cabinet de juristes spécialisés s'est tenue le 30 novembre 2012, afin de cerner les préalables et les contraintes juridiques inhérents aux structures de coopération HLM. A l'issue de cette réflexion, la forme juridique d'un groupement d'intérêt économique (GIE) s'est rapidement imposée, comparée au scénario d'une association loi 1901.

La mission d'assistance confiée au cabinet s'est traduite par la production d'un rapport remis en janvier 2013, traitant entre autres :

- des règles de gouvernance du GIE, notamment quant aux éléments à prendre en compte dans le choix de ses administrateurs ;
- des règles de fonctionnement du groupement, notamment dans les relations avec ses membres et le personnel employé ou mis à disposition ;
- des contraintes fiscales pouvant peser sur le groupement.

Il a été fait le choix de ne pas intégrer dans le GIE la SCIC Anjou Atlantique Accession (3A), filiale de Maine-et-Loire Habitat dédiée à l'activité d'accession créée en 2013, pour des raisons fiscales.

2.1 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

2.1.1 La gouvernance du groupement

Le Groupement d'intérêt économique « Habitat 2 OPH » (H2O) a été constitué le 29 novembre 2013 entre les offices de Saumur et du Maine-et-Loire dans le but « *de développer exclusivement l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité* ». Le principe de cette création a été préalablement approuvé en octobre 2013 par les conseils d'administration respectifs des deux offices, ainsi que par leur comité d'entreprise. Selon son contrat constitutif, le groupement a pour objet la mutualisation de moyens administratifs et techniques, notamment :

- 1) la mise en commun des ressources fonctionnelles des services informatiques en vue de mettre en œuvre un système d'informations sécurisé, performant et adapté aux besoins des membres ;
- 2) l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers (prospection foncière, étude des montages des projets), ainsi que leur conduite d'opérations ;
- 3) la préparation et la présentation du programme des opérations au délégataire des aides à la pierre (conseil départemental de Maine-et-Loire) ;
- 4) le lancement pour le compte de ses membres ou en tant que coordonnateur d'un groupement d'achat des procédures de passation des marchés et le suivi de leur exécution.

Le groupement, constitué sans capital, est administré et géré par deux coadministrateurs. L'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013 a désigné Monsieur Philippe Plat, directeur général de l'OPH Saumur Habitat, ainsi que Monsieur Bernard Gravouil, directeur général de l'OPH Maine-et-Loire Habitat, afin d'exercer ces mandats. La décision de nommer les 2 DG co-administrateurs a été prise aux termes d'une analyse juridique visant à minimiser les zones à risques en matière de prise illégale d'intérêt.

Ils ont été ainsi investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom du groupement et ce, dans les limites du budget annuel voté en assemblée générale. Ils ont également en charge la préparation du budget prévisionnel du GIE, ainsi que la définition des clés de répartition des charges entre les membres du groupement.

La même assemblée générale constitutive a désigné :

- le directeur du GIE, en la personne de Philippe Plat, en charge notamment de représenter le groupement dans ses rapports avec les tiers, étant entendu que ce dernier exerce ses fonctions à titre gracieux ;
- pour un premier exercice, un contrôleur de gestion,
par ailleurs, chef comptable de l'OPH Maine-et-Loire Habitat. Cette dernière a souhaité mettre fin à sa fonction par courrier du 18 novembre 2014. Elle a été remplacée sur cette mission par nouveau directeur financier de l'OPH Maine-et-Loire

Habitat, désigné par l'assemblée générale ordinaire du groupement du 16 décembre 2014 et prolongé dans son mandat par l'AGo du 26 juin 2015 ;

- un contrôleur des comptes chargé de certifier la régularité et la sincérité des comptes annuels. Ce mandat a été confié à Mme [redacted] par ailleurs, auditrice légale de l'OPH Saumur Habitat. Les honoraires du contrôleur des comptes, tels qu'ils ont été acceptés sur la base du projet de mission présenté par Mme [redacted] en novembre 2013, ont été fixés au tarif journalier d'intervention de 800 € HT, l'activité prévisionnelle du GIE ne pouvant être déterminée avec précision. La prestation a été valorisée à hauteur de 2 500 € HT pour le contrôle du premier exercice clos.

D'autre part, les membres du groupement ont approuvé, lors de son assemblée constitutive, son règlement intérieur, précisant :

- le régime de TVA applicable, ainsi que celui encadrant les procédures d'achat ;
- les modalités de financement du GIE, notamment celles régissant les apports d'un compte courant ;
- l'organisation de la co-administration avec entre autres la mise en place d'un comité stratégique associant aux coadministrateurs les présidents des deux OPH membres.
- D'autre part un comité de pilotage associant les co-administrateurs a été instauré.

Du fait de l'évolution de la gouvernance de Saumur Habitat, appelé à devenir office d'agglomération, et du départ à la retraite de l'un des co-administrateurs, un renouvellement partiel de la gouvernance du GIE est possible à horizon 2017.

2.1.2 L'organisation du groupement

Le groupement s'est fait accompagner, dans un premier temps, pour la mise en œuvre opérationnelle de son organisation par un cabinet spécialisé en appui aux entreprises. Le périmètre précis des activités transférables au groupement et des moyens humains à mettre à disposition pour les réaliser a été identifié :

- dès 2014, pour les activités du service informatique ;
- à partir de 2015 pour les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

Par ailleurs, le GIE a conclu une convention de prestation de services avec l'OPH de Saumur, aux fins de réaliser pour son compte l'ensemble des tâches administratives, juridiques, comptables et fiscales nécessaires à son fonctionnement. Ainsi, par cette convention, l'OPH Saumur Habitat est chargé pour le compte du groupement de :

- la préparation, l'organisation et l'établissement des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des comités stratégiques ;
- l'assistance du secrétariat du directeur du groupement ;
- la préparation du budget annuel du GIE, les appels de fonds nécessaires à son fonctionnement et leur régularisation annuelle auprès des membres ;
- l'établissement de la liasse comptable et fiscale annuelle ;
- l'arrêté des comptes et l'établissement du rapport de gestion.

Le décompte de ces tâches administratives et financières supportées, pour le compte du groupement, par l'office de Saumur, fait l'objet d'une refacturation annuelle basée sur un suivi d'heures détaillées. A ce titre, l'OPH de Saumur Habitat a refacturé près de 3 500 € au groupement, au titre des prestations 2014.

2.2 L'ACTIVITE DU GROUPEMENT

2.2.1 L'activité du groupement sur l'exercice 2014

L'activité opérationnelle du groupement sur 2014 a été limitée à la mise en commun des ressources fonctionnelles du service informatique. Le comité de pilotage du groupement s'est réuni à sept reprises au cours de l'année pour traiter diverses questions relatives au fonctionnement du GIE.

Une convention d'utilisation des prestations informatiques a été passée entre le groupement et chacun des deux membres adhérents le 22 avril 2014. Par cette convention, les membres ont confié au groupement la réalisation des missions relevant précédemment de leur propre service informatique. Les prestations attendues du groupement étant les suivantes :

- analyse des besoins et des problématiques métiers afin d'adapter et de faire évoluer les systèmes d'information ;
- pilotage et mise en œuvre de projets informatiques spécifiques ;
- veille technologique et fonctionnelle dans le domaine des systèmes d'information ;
- administration du système informatique (serveurs, réseaux, stations travail, logiciels systèmes, logiciels métiers et bureautiques) ;
- assistance aux utilisateurs ;
- élaboration de requêtes informatiques mises à disposition des utilisateurs ;
- prise en charge d'enquêtes statistiques nécessitant une exploitation spécifique des bases de données ;
- gestion des contrats de maintenance des prestataires informatiques...

Le coût des services rendus à chaque membre par le groupement correspond à leur strict prix de revient, à savoir la somme des coûts directs et indirects supportés par le groupement pour leur réalisation.

Sauf à ce que la dépense ait été engagée par le groupement à la demande et au profit d'un seul de ses membres, le coût des services rendus par le GIE est réparti entre les membres au prorata du nombre de logements gérés¹. Il est prévu que la refacturation des prestations spécifiques soit effectuée directement au commanditaire à prix coûtant sur la base d'un relevé d'heures mensuel.

L'attention du groupement est attirée sur le fait que la compensation par chaque membre des prestations réalisées par le groupement à son profit doit être effectuée « *au coût exact d'utilisation des services* » (article L. 423-6 II du CCH). Le choix du nombre de logements locatifs en gestion apparaît donc en ce sens contestable, car non corrélé à la nature de la prestation fournie. Le groupement, invité à revoir les clés de répartition de ses charges, s'y est engagé. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2016, il procède à une affectation précise des salaires de la maîtrise d'ouvrage sur chaque opération suivie.

Sur ce premier exercice, seul le directeur informatique a été mis à disposition du groupement par Saumur Habitat, via une convention signée le 20 mai 2014, avec date d'effet au 1^{er} avril précédent et ce, pour une période de trois ans. La mise à disposition de cet agent, fonctionnaire territorial a pu être effective après l'avis favorable de la commission administrative paritaire du centre de gestion de la fonction publique territoriale de Maine-et-Loire, avis rendu le 21 avril 2014. Par ailleurs, cet agent a bénéficié, avant sa prise de fonction, d'un accompagnement extérieur ainsi que d'une assistance à l'élaboration du schéma directeur informatique et du plan stratégique numérique du GIE.

Le service informatique a été complété par trois autres agents (représentant 2,5 ETP) mis à disposition du groupement, via convention, pour être opérationnel à compter de janvier 2015.

¹ Nombre de logements familiaux + nombre de foyers ou structures d'hébergement par unité au 31 décembre n-1.

L'activité 2014 du groupement s'est essentiellement concentrée sur la mission d'hébergement des serveurs et de l'infogérance confiée à une société spécialisée. Cette externalisation a été fondée par le besoin de renouvellement des serveurs des deux offices et de sécurisation de leur système d'information.

De surcroît, le GIE a, au cours de l'exercice 2014 :

- renégocié les modalités du contrat de maintenance auprès du prestataire du logiciel de gestion immobilière ;
- mis en place un suivi des réclamations des utilisateurs des outils informatiques ;
- rédigé un plan stratégique numérique, première étape du futur schéma directeur informatique.

Enfin, l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2014 a arrêté la programmation 2015, concernant les opérations nouvelles, qui sera proposée au titre du groupement aux délégataires des aides à la pierre pour le compte des deux OPH, soit 61 logements locatifs pour le compte de Saumur Habitat et 120 pour Maine-et-Loire Habitat (cf. annexe n° 4.1). L'assemblée a également confirmé lors de cette séance la mutualisation progressive des prestations d'AMO, à compter du 1^{er} janvier 2015, le service mutualisé devant être réparti sur deux entités géographiques : le grand saumurois et le reste du département.

2.2.2 L'activité du groupement sur l'exercice 2015

Le périmètre d'activités confié au service d'AMO du groupement doit couvrir :

- les constructions locatives neuves, y compris les structures d'hébergement ;
- les opérations de démolition sur le parc existant ;
- les opérations d'acquisition-amélioration ;
- ainsi que l'établissement pour le compte de chaque membre de leur projet de programmation, qu'il présente pour validation au délégataire des aides à la pierre, en l'occurrence le Conseil Départemental du Maine-et-Loire.

Le GIE ne peut en revanche se substituer à Maine-et-Loire Habitat et Saumur Habitat dans leurs prérogatives de maîtres d'ouvrage.

Une convention d'utilisation des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été conclue, en septembre 2015, entre le groupement et chacun de ses membres. Elle vise à détailler les missions confiées à la structure de coopération, préciser les obligations respectives de chaque cosignataire et à déterminer les modalités financières de répartition du coût des services rendus. La convention prévoit, sur ce dernier point, une distinction entre les coûts directs d'un service, refacturés au strict prix de revient, et les coûts indirects répartis à l'aide d'une clé². Chaque mission d'AMO étant réalisée pour le compte et au profit d'un des membres du groupement, la refacturation de la mission devra donc être réalisée « à prix coûtant » en fonction des temps passés par les personnels concernés, nécessitant la mise en place d'un dispositif de suivi et de valorisation adaptés, lequel n'est pas opérationnel au moment du contrôle.

L'effectif prévisionnel devant être mis à disposition pour réaliser l'ensemble de ces missions a été estimé à environ 12 ETP lors du comité de pilotage du 26 novembre 2014, soit respectivement 2 agents mis à disposition par Saumur Habitat et les 10 autres, dont le directeur de service, par Maine-et-Loire Habitat.

Si l'office de Saumur a bien mis en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires à la mise à disposition de ses deux agents, à compter respectivement du 1^{er} avril et 7 mai 2015, en revanche Maine-et-Loire Habitat n'avait toujours pas finalisé juridiquement le processus de mise à disposition en ce qui concerne son personnel à la fin 2015. Ceci, alors même que le responsable du pôle maîtrise d'ouvrage, salarié de Maine-et-Loire Habitat, a réalisé des missions opérationnelles pour le compte de l'office saumurois au cours de l'année 2015. Cette situation est de nature à empêcher toute

² Au prorata des dépenses de travaux comptabilisés aux c/23 (article 4.4 de la convention).

refacturation. Les modalités de ces missions ont été encadrées par une décision des coadministrateurs du groupement lors d'une réunion en date du 9 avril 2015. D'autre part, le budget prévisionnel du groupement pour l'exercice 2015 a bien intégré la mise à disposition par Maine-et-Loire Habitat, dans un premier temps, de deux agents sur l'activité d'AMO (le responsable du service et son assistante).

L'équipe de contrôle a relevé, qu'en date du 13 octobre 2015, l'office départemental initiait simplement la démarche de mise à disposition en obtenant l'autorisation préalable de son conseil d'administration ; l'organisme n'envisageant pas la mutualisation complète de l'AMO avant le 1^{er} janvier 2016. D'autre part, le directeur général de Maine-et-Loire Habitat s'est engagé devant les représentants du personnel, lors d'une réunion du comité d'entreprise de l'établissement en date du 20 octobre 2015, à attendre les conclusions du contrôle de l'Ancols sur le GIE H2O et ses éventuelles observations, avant de prendre une décision définitive quant à la mise à disposition des salariés de l'office auprès du GIE.

Le manque de visibilité sur les conditions et perspectives de mise en œuvre des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ont conduit l'Agence à adresser un courrier au directeur du groupement le 1^{er} décembre 2015. Dans sa réponse du 4 décembre suivant, ce dernier a convenu de la nécessité de conclure rapidement la mise à disposition des salariés de Maine-et-Loire Habitat en leur proposant la signature d'une convention ad hoc.

Dans sa réponse écrite, le directeur du GIE indique qu'un accord est finalement intervenu en mars 2016, via la signature de conventions de mise à disposition pour les personnels concernés. D'autre part, une convention de régularisation a été conclue fin 2015, permettant l'indemnisation de Maine-et-Loire Habitat pour les prestations réalisées au cours de l'année par ses salariés au bénéfice de Saumur Habitat. Cette mise à disposition partielle et temporaire de personnel a été valorisée à 16 181 €, en remboursement des salaires et charges sociales au prorata du temps décompté.

2.2.3 Synthèse de l'activité du groupement

Le GIE H2O n'a pas encore entièrement atteint son niveau d'activité et son organisation « cibles », restreints au volet informatique et à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (hors réhabilitations). A l'occasion du comité de pilotage du 5 mai 2015, la gouvernance s'est interrogée sur la forme juridique de l'outil GIE compte tenu des difficultés de portage des opérations d'AMO, les agents de Maine-et-Loire Habitat étant par ailleurs également mis à disposition de la SCIC 3A.

Au-delà des possibilités d'évolutions ultérieures du périmètre des missions mutualisées, telles que les ressources humaines qui constituent une hypothèse aujourd'hui évoquée, l'équipe de contrôle note que les objectifs contemporains de la mutualisation gagneraient à être questionnés et précisés. En effet, le projet ayant initialement sous-tendu en 2012, la mise en place d'une structure de coopération entre les bailleurs sociaux publics du Maine-et-Loire, a significativement évolué. D'une part, seuls deux des trois offices concernés par le projet de rapprochement se sont ainsi effectivement engagés dans la démarche. D'autre part, la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyant le rattachement des offices communaux aux EPCI compétents en matière d'habitat a apporté un changement significatif dans le paysage local des bailleurs publics sociaux. Les offices rattachés aux agglomérations dans le département du Maine-et-Loire, semblent en effet, à ce stade de mise en œuvre de la réforme, plutôt appelés à conforter et pérenniser leur ancrage local. Enfin, la préparation et la présentation du programme conjoint des opérations des offices de Saumur et Maine-et-Loire Habitat auprès du délégataire départemental des aides à la pierre se traduit à ce jour par une synthèse des demandes des deux organismes, la formule juridique de rapprochement via un GIE ne donnant pas la possibilité au groupement de se positionner en qualité d'opérateur unique vis-à-vis du délégataire des aides à la pierre.

Dans ces conditions, une clarification des objectifs contemporains poursuivis au travers de la structure de coopération s'avérerait pertinente, d'autant qu'un renouvellement significatif de la gouvernance pourrait survenir à horizon 2017. Dans tous les cas, si la mutualisation devait être pérennisée voire développée, il est rappelé la nécessité d'inscrire sa mise en œuvre dans un cadre opérationnel entièrement maîtrisé.

3. TENUE DES COMPTES ET REPARTITION DES CHARGES DU GROUPEMENT

3.1 TENUE DES COMPTES ET REPARTITION DES CHARGES DU GROUPEMENT EN 2014

La tenue de la comptabilité du groupement n'appelle pas d'observation particulière.

Les comptes 2014, première année d'activité du groupement, ont été établis et présentés dans le respect des principes généraux de la comptabilité commerciale. Certifiés sans réserve par le contrôleur des comptes, ils ont été approuvés par l'assemblée générale réunie le 26 juin 2015.

charges (en €)		produits (en €)	
c/ 60	achats	384	
c/611	sous-traitance	282 794	
c/621	personnel extérieur	61 153	
c/6226	honoraires	38 357	c/706 prestations de service
c/6228	prestations diverses	83 600	470 262
c/623	publicité	4 104	
c/625	déplacements	269	
c/635	droits d'enregistrement	86	c/768 produits financiers
			485
	470 747		470 747

Le budget initial, arrêté pour un montant prévisionnel de 622 k€, a été réalisé à près de 76 %, soit un total de charges comptabilisées de 471 k€. L'écart le plus significatif a porté sur les frais de personnel (- 155 k€), le budget ayant anticipé la mise à disposition, dès 2014, de l'ensemble de l'équipe d'informaticiens, alors que, dans les faits, seul le responsable du service a pu être refacturé au groupement par Saumur Habitat.

Les principales autres charges enregistrées sur ce premier exercice ont essentiellement relevé :

- des frais d'hébergement informatique (282 k€) ainsi que leur phase d'initialisation (84 k€) ;
- et d'honoraires facturés au titre d'une mission d'assistance du responsable du service dans sa prise de fonction (38 k€).

Réduites de produits financiers issus de la rémunération du compte courant ouvert par le groupement, les charges restant à répartir entre les deux membres sont élevées à 470 262 €, soit en application de la clé conventionnelle (cf. commentaires supra § 2.2.1) :

- 368 436 € à charge de Maine & Loire Habitat (avec un patrimoine géré au 31 décembre 2013 de 12 834 logements) ;
- 101 826 € à charge de Saumur Habitat (avec un patrimoine géré fin 2013 de 3 547 logements).

Déduction faite des factures prises en charge directement par l'un ou l'autre des membres dans l'attente de l'ouverture des comptes bancaires du GIE, de la refacturation des salaires du responsable informatique mis à disposition du groupement par Saumur Habitat, le groupement a régularisé en clôture de gestion 2014 les avances de fonds effectués en cours d'exercice³ en remboursant :

- 55 322 € à Maine & Loire Habitat ;
- et 59 974 € à Saumur Habitat.

Le bilan 2014 a été clos pour un montant de 99 149 €, constitué à l'actif du montant de la trésorerie disponible au 31 décembre 2014 et au passif du même montant de dettes réalisable à court terme

³ Respectivement 243 k€ pour MLH et 62,1 k€ pour SH.

(factures fournisseurs parvenues ou non parvenues non payées) ; cette situation bilancielle ayant pris en compte les remboursements à opérer auprès des membres du groupement en soldant le compte 458 – opérations faites en commun/GIE.

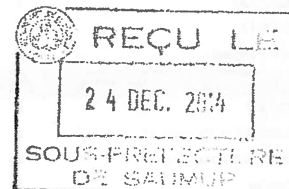
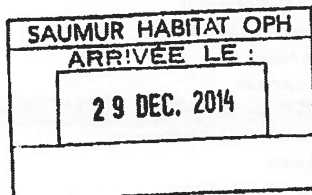
3.2 BUDGET 2015

Le budget 2015 du GIE a été arrêté lors d'une réunion des coadministrateurs du groupement lors de leur réunion du 2 juin 2015, pour un montant global de 820 300 €.

Le c/621 regroupant les dépenses de personnel mis à disposition a été évalué à 352 k€, dont 179 k€ au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, les coadministrateurs ayant précisé lors de la validation du budget que les deux ETP mis à disposition par Maine-Loire-Habitat ne constituaient « *qu'un socle minimum de personnel qui sera ajusté au cours de l'année 2015 par une décision modificative* ». Le retard constaté dans le processus de mise à disposition des personnels de Maine-et-Loire Habitat affectables au pôle AMO (cf. supra § 2.2.2) hypothèque donc la bonne exécution sur 2015 des dépenses budgétisées au c/62111.

4. ANNEXES

4.1 AVIS FAVORABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU GIE DU 16 DECEMBRE 2014 POUR LA PROGRAMMATION



REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2014

Président	Jean-Michel MARCHAND
Etaient Présents	Jean-Pierre BACHOWICZ, Guy BAUGE, Gaëtan BEILLARD, Béatrice BERTRAND, Arlette BOURDIER, Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Danièle FLESSATI, Armel FROGER, Sylvie GAREL, Elise GOUSSIN, Alain GRAVOUEILLE, Béatrice GUILLON, Astrid LELIEVRE, Marie-Thérèse MAHOT, Administrateurs.
Etaient absents excusés	Anne FAUCOU, représentée M. Jean-Pierre BACHOWICZ Claude GOUZY, représenté par M. Jean-Michel MARCHAND Paul GUERID, représenté par M. Gaëtan BEILLARD Jean-Bernard SECQ, représenté par Mme Sylvie GAREL Jackie GOULET, Jean-Louis GUERINEAU

N° 2014 – 36 : PROGRAMMATION DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION EN 2015 DANS LE CADRE DU GIE H2O

L'Assemblée Générale constitutive du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) « HABITAT 2 OPH » - H2O, s'est tenue le 16 Décembre 2014.

Dans ce cadre le comité stratégique a donné un avis favorable à cette programmation.

Dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage attribuée au GIE « H2O », il est convenu que le groupement présentera la programmation des opérations au délégataire des aides à la pierre pour le compte de Maine et Loire Habitat et Saumur Habitat.

La programmation du GIE proposée pour 2015 est la suivante :

GIE - H2O

Projet de programmation 2015 - Version du 5 décembre 2014

SAUMUR HABITAT									
Projet de programmation 2015 - Version du 4 décembre 2014									
Commune	PDH	Libellé opération	Total	Total	PLUS	PLAI-R	PLAI-CD	PLS	PSLA
Saumur Loire Développement			61	61	12	49			
BRAIN SUR ALLONNES	3	Quartier de la Hurtaudière	16	16	6	10			
DISTRE	3	Munet Emmaüs	2	2		2			
ST HILAIRE ST FLORENT	3	Albert Besombes	7	7	3	4			
ST MARTIN DE LA PLÂCE	5	Le Presbytère	4	4	1	3			
SAUMUR	3	ADAPEI	25	25		25			
SAUMUR	3	Les Terrasses de la Loire	7	7	2	5			

Office Public de l'Habitat
213 boulevard Delessert - CS 44043
49412 Saumur Cedex
Tél. 02 41 83 48 10 - Fax. 02 41 83 48 69
www.saumurhabitat.fr

R.C.S. Saumur - Siret : 274 900 026 00015 - Code NAF 6820A - N° TVA FR 76274900026

Total	Total locatif	PLUS	PLAI-R	PLAI-CD	PLS	PSLA
61	61	12	49			0



MAINE-ET-LOIRE HABITAT									
Projet de programmation 2015 - Version du 5 décembre 2014									
Commune	PDH	Libellé opération	Total	Total locatif	PLUS	PLA+R	PLA+R	PLS	PSLA
ANGERS-LOIRE METROPOLE			120	120	82	38			
ANGERS	1	Périphérie centre ville I	21	21	14	7			
ANGERS	1	Périphérie centre ville II	30	30	21	9			
AVRILLE*	1	Avenue Mendès France I	25	25	17	8			
AVRILLE*	1	Avenue Mendès France II	30	30	21	9			
BRIOLLAY	1	Les Côteaux des Deux Vallées	6	6	4	2			
ECUILLE	6	Le Clos Charon	2	2	1	1			
MURS ERIGNE	1	Rue des Accacias	6	6	4	2			
Conseil Général 49			173	173	101	47	30		
ANDARD	6	Lotissement du Gué - Les Fourneaux	16	16	11	5			
BOURGNEUF EN MAUGES	4	Rue Grimaud	4	4	3	1			
BRAIN SUR L'AUTHEON*	4	Anciens ateliers municipaux	21	21	14	7			
CORON	7	Lotissement Les Genêts	4	4	3	1			
FORGES	5	Lotissement La Marsonnière	4	4	3	1			
LA CHAPELLE DU GENET	7	Rue Principale	4	4	3	1			
LA POSSONNIERE	8	Le Tertre Huet	3	3	2	1			
LA POUEZE	8	Le Petit Brionneau	10	10	7	3			
LES ALLEUDS *	6	Projet centre bourg	14	14	9	5			
SEGRE	9	Rue de la Poste	21	21	14	7			
ST REMY LA VARENNES	6	Pont de la Varennes	30	30			30		
TIERCE	6	Rue du Val de Sarthe	7	7	5	2			
VAUCHRETIEN	6	Cœur de Bourg	28	28	19	9			
VIIHIER	7	Zone des Courtils	12	12	8	4			
Communauté d'agglomération de Groland			7	7	4	3			
LE MAY SUR EVRE	2	Zac de La Baronnerie	7	7	4	3			
*Logements-foyers									

*Logements-foyers

Total CUS logements locatifs (objectif : 210/an)
 Total CUS Logements foyers (objectif : 200 de 2014 à 2016)
 Total de l'ensemble de la programmation

Total	Total locatif	PLUS	PLA+R	PLA+R ACD	PLS	PSLA
275	275	187	88	0	0	0
30	30	0	0	30	0	0
305	305	187	88	30		

Total	Total locatif*	PLUS	PLA+R	PLA+R ACD	PLS	PSLA
366	366	199	137	30	0	0

* Dont foyer-logement.

LE CONSEIL, APRES AVOIR EXAMINE LE PROJET DE PROGRAMMATION 2015 VALIDE, SOUS RESERVE DES ACCORDS DU CONSEIL GENERAL 49, DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE, LA PROGRAMMATION DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION EN 2015 DANS LE CADRE DU GIE « H2O ».



Pour extrait conforme,
 SAUMUR, le 18 Décembre 2014

LE DIRECTEUR GENERAL
 Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations
 tenu à la disposition du public à compter du **29 DEC. 2014**

SIRET 130 020 464 00017 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif
1, rue du Général Leclerc - 92800 Puteaux

Groupement d'Intérêt Economique Habitat 2 OPH (H2O)
213 boulevard Delessert 49400 Saumur Tel. 02 41 83 48 10 Fax. 02 41 83 48 69
R.C.S. Angers 799 361 233 – SIRET 799 361 233 00015 - CODE NAF 8299Z

Grouperment d'Intérêt Economique Habitat 2 OPH (H2O)
213 boulevard Delessert 49400 Saumur Tel. 02 41 83 48 10 Fax. 02 41 83 48 69
R.C.S. Angers 799 361 233 – SIRET 799 361 233 00015 - CODE NAF 8299Z

ANCOLS – Agence nationale de contrôle du logement social
11 rue de la République 92000 Nanterre
Tél. 01 47 37 70 00 Fax. 01 47 37 70 01
Site internet : www.ancols.fr

4.2 SIGLES UTILISES

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