

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-114

OPH de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet

Castres (81)

CA du 13/02/19

3. RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS)

Le rapport définitif de contrôle établi par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) a été notifié à l'Office le 03 janvier 2019.

Il a été communiqué à chaque membre du Conseil d'administration.

Conformément à l'article R 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration est appelé à examiner ce rapport à la plus proche réunion du Conseil d'administration pour être soumis à délibération.

Le Conseil prend note que :

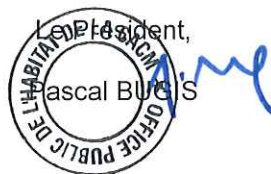
- « l'Office remplit parfaitement sa mission sociale »,
- « la politique de développement très mesurée est adaptée aux besoins du territoire »,
- « les procès-verbaux témoignent d'un bon niveau d'information au Conseil d'administration sur l'activité courante de l'Office »,
- « le contrôle du respect des taux maxima de loyers autorisés par les conventions n'a fait apparaître aucun dépassement ».
- « En matière de charges locatives, l'organisme s'acquitte globalement bien de ses obligations et les informations du décompte de régularisation de charges sont claires ».
- Un endettement faible et un fond de roulement conséquent permettent « à l'Office de faire face aux importantes opérations d'investissement envisagées en QPV », « l'Office a les moyens de se doter d'un prévisionnel viable ».

Sur les points faibles pointés par l'agence, le Conseil d'administration est appelé à délibérer sur le projet de réponse de l'Office qui reprend l'ensemble de ces points en y apportant des compléments ou des positions.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver les observations écrites de l'Office qui seront publiées, en même temps que le rapport définitif, par les services de l'ANCOLS.

Le Conseil confirme les engagements pris par le Président dans sa réponse à l'ANCOLS.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à CASTRES, le 13 février 2019

Le Président,
Mascal BUIS


CA du 13/02/19

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTRES-MAZAMET - 28 bis rue d'Empare - 81104 CASTRES Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 13 février 2019 à 14 H

Délibérations de : 1 à 6
Présents : 16
Pouvoirs : 5
Votants : 21

Etaient présents :

M. Pascal BUGIS, Président

Mesdames Viviane DUPUY, Geneviève AMEN, Danielle MESSEAN de SELORGES, Yolande ALBERT, Clotilde FURINI, Janine BARENS

Messieurs Christian NOCAUDIE, Siegfried FRANZ, Arnaud BOUSQUET, Henri PISTRE, Rinaldo PUGLISI, Bernard AUDOURENC, Roland RAYNAUD, Michel SAQUET, Laurent MONS

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Mme Flavie ROUANET	à Mme Danielle MESSEAN de SELORGES
Mme Marie-Claude FAURE	à M. Henri PISTRE
M. Henri-Jean MARCOU	à Mme Geneviève AMEN
M. Michel MONSARRAT	à M. Pascal BUGIS
Mme Anne-Marie ASPE	à Mme Yolande ALBERT

Etait excusé :

Monsieur Philippe BECO, représentant du Comité d'entreprise

Etaient absents :

Mme Claudine HAUSER
M. Hubert AIT LARBI

Participaient également à la séance :

Madame Florence SANS, Directeur général
Madame Maéva HERLEM, Secrétariat général
Monsieur Frédéric MARC, Réhabilitation
Madame Stéphanie BENOIT, Comptabilité
Monsieur Frédéric ONA, Gestion de proximité
Madame Christel GARLAND, Ressources humaines
Monsieur Daniel BARRERE, Direction Départementale des Territoires
Monsieur Christophe ADNOT, Trésorier principal

2.2.1 –

A la date du contrôle, le Conseil d'Administration poursuivait le Plan Stratégique Patrimonial validé par le Conseil d'administration le 9/04/2010 pour la période 2010/2019 ainsi que sa Convention d'Utilité Sociale (2011/2016) prolongée jusqu'au 31/12/2017.

Ces éléments, débattus en Conseil d'administration, ont permis d'établir la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme pour cette période (réhabilitations, ventes, développement de l'offre nouvelle....).

C'est pourquoi, jusqu'au 31 décembre 2016 l'Office s'est attaché à mettre en œuvre les engagements pris sans que cela nécessite de débat complémentaire.

Les CUS ont été prorogées jusqu'au 31 décembre 2017 sans définir de nouveaux engagements.

Chaque année lors du bilan d'activité un point a été présenté sur les opérations réalisées et/ou en cours.

Les objectifs CUS tant en termes de production que de mise en vente ont été respectés, comme relevé dans le point 5.

En matière de maintenance, la planification des interventions a été sensiblement modifiée comme indiqué (cf.5.1) pour les opérations des Jésuites et de Lameilhé, afin de bénéficier des dispositifs d'aides FEDER accompagnant les réhabilitations thermiques, dispositifs non existants lors de l'élaboration de la CUS.

Ces réhabilitations thermiques, très lourdes techniquement et financièrement (Lameilhé : 4 188 772€ - les Jésuites : 2 486 000€) ont nécessité un temps de préparation plus important ce qui explique le décalage dans le temps. On peut noter toutefois que la performance énergétique du patrimoine faisait partie des engagements inscrits dans la CUS.

Le montant des aides REGION- FEDER octroyées sur ses opérations s'élève à 534 000 €.

Seule l'opération de 43 logements Filature a fait l'objet d'une nouvelle orientation puisqu'il était initialement envisagé une réhabilitation du bâtiment.

Le choix d'une démolition a finalement été fait, confirmé par l'avis de l'architecte conseil de la DDT et de l'ABF, considérant l'état obsolète de ses logements et la situation de l'immeuble en zone jaune du plan de prévention des risques inondation.

CR d'intervention du 16/09/2016, Architecte conseil de l'État M. Jean-Christophe TOUGERON

« L'emplacement de ce bâtiment est exceptionnel : situé face au jardin de l'Evêché de Le Nôtre et à l'Hôtel de Ville, il termine l'alignement des maisons de ville en encorbellement le long de la rive de la rivière, maisons récemment réhabilitées.

En position stratégique cadrant le pont central de Castres avec un autre immeuble construit en même temps, immeuble en copropriété actuellement, il forme une sorte de porte qui à l'époque de sa création portait un message de modernité en entrée de centre-ville commerçante et résidentielle, face à l'espace institutionnel de la Mairie et du jardin de l'Evêché.

Aujourd'hui, dans un contexte patrimonial soutenu par le SDAP, cet immeuble est décalé dans le processus de réhabilitation du centre-ville. Un projet de renouvellement de l'espace public se fait jour au travers de la place Soult située à 50m de là. Cette place est prévue rénovée avec un parking public sous-terrain correspondant à l'enjeu commercial du centre. Elle est bordée d'îlots résidentiel fortement constitués de l'autre côté du boulevard Raymond Vittoz ».

AVIS : Le principe général de la démolition de cet immeuble est possible dans la situation particulière dans laquelle il se trouve en matière d'implantation en rive inondable de l'Agout et en décalage avec la réhabilitation patrimoniale des maisons de ville de ce centre-ville historique de la Ville.

Dans sa séance du 14 décembre 2015, le Conseil d'Administration a autorisé l'actualisation du PSP et l'élaboration de la CUS 2017/2022.

Le projet d'intérêt régional sur le quartier de Laden Petit Train a dû être intégré à cette actualisation.

Le protocole de préfiguration ANRU, signé le 4 août 2016 a été suivi d'un temps d'études et de réflexion non achevé au 31 décembre 2017.

Le Conseil d'administration a approuvé le PSP pour la période 2017/2026, le 17 octobre 2018.

Le Conseil d'administration a toutefois émis des réserves sur la réalisation globale de ce PSP au vu des investissements à venir et des mesures gouvernementales qui obèrent les capacités financières de l'Office.

Pour l'avenir, l'Office présentera un point sur sa politique générale dans le cadre du Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) et chaque fois que cela sera nécessaire.

2.2.2-

Il est pris acte du potentiel non-respect du cadre réglementaire relatif au temps de travail malgré l'accord conclu en 2013 avec les organisations syndicales et l'abandon de certains avantages.

Cette question sera donc présentée en Comité Social et Economique ainsi qu'au délégué syndical puis au Conseil d'administration pour décision.

3.3

Le taux de vacance est en effet en augmentation sur la période contrôlée mais doit être corrélé avec la vacance technique qui n'a cessé d'augmenter depuis 2013 passant de 2.82 % à 4.80%.

Cette vacance technique s'explique par les opérations de démolitions conduites :

- Sur le quartier de Lameilhé dans le cadre de la requalification du quartier (28 logements)
- Sur le quartier de Bisséous avec les démolitions des LOPOFA, patrimoine le plus ancien de l'Office, pour répondre à un changement d'image et à une volonté de modernisation de notre patrimoine, (66 logements).
- Sur le quartier de Laden Petit Train, qui fait l'objet d'un projet ANRU, (50 logements).

La vacance commerciale pour les vacants de plus de 3 mois a elle diminué passant de 5.82% à 5.69%.

4.2.3.1

Sur le nombre de refus après attribution élevé et le processus de mise en location qui manque de fluidité ce qui contribue à l'augmentation de la vacance :

L'Office œuvre sur un marché très détendu. Malgré une politique de commercialisation active (remises en état accentuées sur les secteurs non attractifs, réduction de loyers sur le secteur de Petit Train) qui a permis de réduire le nombre de refus en 2017 (371 en 2016 contre 233 en 2017), le taux de refus reste important sur les secteurs peu attractifs.

Le délai moyen de 41 jours entre le dépôt du préavis et le passage en CAL (hors secteurs difficiles) ne paraît pas si élevé au vu du rythme de réunion des CAL de l'Office : une par mois.

Sur le lancement des travaux de remise en état des logements avant relocation, et au vu des évolutions réglementaires (RLS) et de l'impact sur les capacités financières de l'Office, la procédure de relocation a été revue en 2018 et aboutira pour 2019 à une politique de remise en état moins ambitieuse, simplifiée et homogène quant à la définition des travaux.

Le processus de commercialisation sera également remanié (REE lancé dès l'EDL sortant pour les secteurs attractifs, pratique des pré-propositions multipliée, même pour les suppléants...).

4.2.3.1

Il est pris acte de 10 dépassements de plafond donc 5 compris entre 0.8% et 6.5%. Un rappel de l'importance de ce contrôle a été fait au service gestion locative.

Un dépassement concerne un logement sous convention de réservation militaire sur une opération neuve sur le secteur de Lameilhé en QPV. L'Armée a demandé d'héberger un militaire en instance de séparation et arrivant de mission outre-mer, avec un salaire dépassant le plafond de ressources à cause des indemnités de mission importantes. Ce locataire n'est resté que 3 mois dans le logement et l'Armée a rendu ce logement pour un tour, faute de candidat.

Pour éviter tout problème de dépassement de plafonds de ressources pour les militaires revenant de mission, l'Office demande depuis le contrôle, aux militaires de faire parvenir une attestation précisant le salaire qu'ils percevront en métropole, ce qui permet à la CAL d'avoir les revenus actualisés et aux militaires de bénéficier de logements sociaux et réservés.

Globalement, on peut constater que ces attributions ont toutes été réalisées sur des quartiers prioritaires de la ville. De plus, comme mentionné dans votre rapport, l'Office loge une population très précarisée et doit travailler à favoriser de la mixité.

- Un travail sur les conventions est en cours qui permettra à terme de déroger aux dépassements de ressources en toute légalité.
- Le service Gestion Locative travaille en étroite collaboration avec « Action Logement » pour attirer une population salariée, et utilise aussi de façon très régulière l'outil de gestion du SNE pour essayer de capter une population salariée afin de mixer ses locataires sur les secteurs prioritaires.
- Des actions de communication comme les « portes ouvertes » sur des opérations neuves permettent d'attirer de nouvelles demandes.

4.3

Il est pris acte d'une restitution au-delà du délai de 2 mois du dépôt de garantie pour 19 locataires. L'office l'explique notamment pour les raisons suivantes :

- Il a été tenu compte des dates de fin du préavis et non de la date réelle de remise des clés (ex appt 25 fin de préavis 28.02 – remise des clés le 9 mars). En se basant sur la date réelle de remise des clés, la majorité des dépôts ont été restitués dans les délais.
- L'OPH n'effectue qu'un quittancement par mois, suivant la date de remise des clés, il peut y avoir un décalage de quelques jours sur le remboursement de la caution.

Une nouvelle procédure est en cours d'élaboration pour tracer les dates d'Etat des lieux sortants (donnant date certaine à la remise des clés) et non des dates de fin de préavis afin de suivre au plus près les remboursements des dépôts de garantie et de répondre en tout point aux évolutions réglementaires.

Concernant les 59 logements mis en avant pour lesquels « aucune réparation locative significative n'est intervenue » et qui ont fait l'objet d'une restitution au-delà de un mois. L'office prend en compte la facturation quel que soit son montant. D'ailleurs cette appréciation de « réparation significative » n'est à notre connaissance pas spécifiée dans la réglementation.

Sur l'absence de grille de vétusté et des modalités de facturation des travaux de remise en état du logement :

La grille de vétusté n'étant pas une obligation, l'Office n'a pas jugé primordial dans un 1er temps de revoir sa procédure.

Néanmoins, et comme précisé en entretien lors du contrôle, l'Office s'est donné comme objectif de réfléchir à la mise en place d'une grille de vétusté adaptée et simplifiée.

5.6

Sur la clarification et la priorisation de sa stratégie patrimoniale, il faut rappeler que lors de l'inspection, le PSP 2017/2026 était en cours d'actualisation.

Depuis, ce dernier a été validé par le Conseil d'Administration le 17 octobre 2018 et le devenir de certains secteurs a été arrêté.

Ce PSP intègre le projet ANRU et le projet « 28/28Bis rue d'empare » non encore officiellement intégré dans une prospective financière.

6.2.1.1

Concernant les couts de gestion, l'Office est sur les 5 dernières années sur une dynamique de diminution de ses coûts de gestion.

Ses coûts de gestions ont été impactés :

- Sur 3 exercices (2015 à 2017) par la réalisation de diagnostics amiante sur l'ensemble de notre patrimoine (pour 811 k€).
- Par une part non récupérable de la régie dédiée à l'entretien mais non comptabilisé. Concerne les activités annexes comme la préparation de chantier, des déplacements, tâches non liées à une intervention de bâtiment mais qui participent à l'entretien... (seul les temps dédiés aux travaux sont comptabilisés dans l'entretien).

L'Office garde pour objectif la baisse de ces coûts et une analyse plus fine va être engagée sur la comptabilisation des tâches régie non comptabilisées en entretien.

6.3

L'analyse prévisionnelle fournit lors du contrôle s'appuyait sur un PSP non encore abouti et validé.

Depuis, l'analyse prévisionnelle (ci-dessous) a été retravaillée suite à la nouvelle planification et aux aides attribuées par L'ANRU. Les préconisations de la CDC ont également été intégrées.

Synthèse des résultats prévisionnels

Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		0	1	55	0	24	0	31	0	15
- Ventes et Démolitions		-72	-1	-1	-80	-1	-1	-66	-1	-1
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	2 846	2 774	2 774	2 828	2 748	2 771	2 770	2 735	2 734	2 748

En milliers d'euros courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers patrimoine de référence	10 552	10 700	10 834	10 888	10 942	10 997	11 052	11 107	11 163	11 219
Effets des cessions et démolitions		-137	-239	-245	-530	-599	-611	-905	-940	-950
Impact des travaux immobilisés		5	7	7	7	31	31	32	32	32
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	5	142	250	375	377	507	536	566
Loyers théoriques logements	10 552	10 568	10 607	10 792	10 669	10 804	10 849	10 741	10 791	10 867
Perte de loyers / logements vacants	-1 340	-1 259	-1 275	-1 281	-1 084	-1 085	-990	-869	-871	-875
Loyers quittancés logements	9 212	9 309	9 332	9 511	9 585	9 719	9 859	9 872	9 920	9 992
Redevances foyers (hors interventions foyers)	124	126	127	127	128	129	129	130	130	131
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	268	-107	-110	-456	-477	-503	-515	-535	-522	-528
Total loyers	9 604	9 328	9 349	9 182	9 236	9 345	9 473	9 467	9 528	9 595
Production Immobilisée	181	35	65	43	89	36	62	21	15	29
Autres produits et marges sur autres activités	167	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Produits financiers	51	37	20	15	15	0	0	0	0	0
Total des produits courants	10 003	9 480	9 514	9 320	9 420	9 461	9 615	9 568	9 623	9 704
Annuités patrimoine de référence	-2 570	-2 250	-1 820	-1 689	-1 482	-1 343	-1 275	-1 220	-1 127	-1 117
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	50	50	50	16	16	16	16
Annuités des travaux immobilisés logements		-72	-279	-301	-600	-800	-889	-992	-1 033	-1 084
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-2	-161	-164	-272	-274	-417	-420	-491
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-2 570	-2 322	-2 101	-2 101	-2 196	-2 365	-2 422	-2 613	-2 564	-2 676
Taxe foncière	-1 518	-1 520	-1 550	-1 585	-1 621	-1 595	-1 631	-1 667	-1 663	-1 700
Maintenance totale (y compris régie)	-1 641	-1 764	-1 726	-1 481	-1 611	-1 438	-1 475	-1 382	-1 438	-1 364
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 274	3 874	4 137	4 153	3 992	4 063	4 087	3 906	3 958	3 964
Frais de personnel (y compris régie)	-2 481	-2 494	-2 499	-2 497	-2 518	-2 506	-2 449	-2 331	-2 335	-2 382
- Correction régie d'entretien	303	300	306	312	318	271	276	225	230	234
Frais de gestion	-966	-950	-959	-957	-966	-974	-994	-1 014	-1 034	-1 054
Cotisation CGLIS	-69	-15	-51	-52	-53	-53	-54	-55	-56	-57
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-191	0	-127	-129	-131	-134	-136	-138	-141	-143
Coût des impayés	-69	-112	-112	-110	-111	-112	-114	-114	-114	-115
Charges non récupérées / logements vacants	-282	-264	-268	-269	-228	-228	-208	-183	-183	-184
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	519	339	427	451	303	327	408	296	325	263
en % des loyers	5,4%	3,6%	4,6%	4,9%	3,3%	3,5%	4,3%	3,1%	3,4%	2,7%
Taux moyen de pertes de foyers dues à la vacance	-12,7%	-11,9%	-12,0%	-11,9%	-10,2%	-10,0%	-9,1%	-8,1%	-8,1%	-8,1%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-136	259	95	90	34	-21	-26	-32	-38	-43
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	383	598	522	541	337	306	382	264	287	220
en % des produits des activités et financiers	3,90%	6,30%	5,50%	5,80%	3,60%	3,30%	4,00%	2,80%	3,00%	2,30%

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		4 547	3 681	3 681	3 858	2 910	2 604	2 932	2 574	2 918
Autofinancement net HLM		597	521	541	339	306	383	264	287	218
Affectation à la PGE		107	174	159	50	50	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	67	67	67	80	80	80	70	70
Fonds propres investis sur travaux		-397	-122	-156	-346	-186	-135	-112	-13	-185
Fonds propres investis sur démolitions		-1 066	0	0	-1 058	0	0	-326	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	-533	-434	0	-556	0	-264	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		-107	-107	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12		4 547	3 681	3 681	3 858	2 910	2 604	2 932	2 574	2 918
Provision pour gros entretien		590	483	309	150	100	50	50	50	50
Dépôts de Garantie		670	650	651	670	642	651	651	637	643
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)		5 807	4 814	4 641	4 678	3 652	3 305	3 633	3 261	3 614

rappel des taux d'évolution en %	2017	2018	2019	2020 à 2027	Autres Hypothèses
Taux d'inflation		1,70	1,70	1,70	Plafonnement des loyers
Taux d'évolution de l'ICC		1,00	1,00	1,00	Consommation des fonds propres
IRL		1,40	1,40	1,40	Annuité courue non-échue
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	2,10	Oui OS Non

Elle montre un autofinancement nettement amélioré.

- Le ratio frais de personnel diminue sur la période et se stabilise à 26 %,
- La RLS est passée en diminution des loyers et des préconisations de la FEDERATION ont été intégrées (impact RLS, y compris lissage, de 4% des loyers quittancés en 2018 et 2019 puis 7.5% à compter de 2020).
- Les financements des investissements envisagés sont affinés.
- Les fonds propres affectés aux démolitions ont été revus à la baisse compte tenu des aides à la démolition de 100% sur le projet ANRU
- Une vente par an à compter de 2019 est intégrée.

L'Office sera attentif à mobiliser tous les dispositifs d'aides permettant d'améliorer son prévisionnel.

Un travail important est à poursuivre sur l'amélioration de ses coûts de gestion.

Dans sa séance du 17 octobre dernier, le Conseil d'Administration a validé le PSP 2017/2026 en émettant des réserves sur son entière réalisation, du fait des orientations gouvernementales à venir qui pourraient encore dégrader la situation financière de l'Office.