

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-027 Décembre 2015

**Office public de l'Habitat
Douarnenez Habitat**

Douarnenez (29)



Rapport définitif de contrôle n°2015-027 Décembre 2015
Office public de l'Habitat Douarnenez Habitat
Douarnenez (29)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2015-027 OPH DOUARNENEZ HABITAT – 29

Présidente : Mme Dominique Tillier
 Directeur général : M. Jean-Luc Peuziat
 Adresse : 38 rue du Maréchal Leclerc
 CS 5015
 29177 Douarnenez cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 1600
 Nombre de logements familiaux en propriété : 1614
 Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 95

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.7	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	53	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	2.5	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.8	3.2	2.94
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.54		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.5		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.8 Quartile : 2	4.18	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	12 Quartile : 2	12.94	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10.6 Quartile : 1	13.42	

Présentation générale de l'organisme *L'office est rattaché à la commune de Douarnenez, territoire sur lequel il est l'unique bailleur social.*

L'évolution obligatoire de son rattachement laisse planer une incertitude sur son devenir, dans la mesure où tous les acteurs locaux concernés ne se sont pas encore prononcés sur leurs intentions.

L'OPH Douarnenez Habitat gère 1 600 logements sociaux familiaux sur un territoire faiblement tendu.

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

- Points forts**
- Acteur majeur de son territoire d'implantation, où il joue un rôle social avéré
 - Structure financière saine permettant de répondre aux enjeux de l'office
- Points faibles**
- Contexte institutionnel non stabilisé, préjudiciable à la bonne marche de l'organisme
 - Manque de vision prospective et stratégique (technique et financier)
 - Fiabilisation de la comptabilité, dégradée par le passé, en cours, mais non achevée
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Mise en gérance irrégulière de 14 logements locatifs sociaux conventionnés

Conclusion Douarnenez Habitat affiche une efficacité satisfaisante, avec de faibles coûts de structure. Le service apporté au locataire est globalement performant, et adossé à une forte présence de proximité. La situation financière de l'organisme est quant à elle saine.

Les enjeux patrimoniaux sont essentiellement axés sur la reconstitution du parc social existant et l'ajustement au bon niveau de maintenance. De ce point de vue, l'office souffre d'une vision encore insuffisamment claire des réels besoins techniques de son patrimoine et de la mise en perspective des moyens à affecter.

Enfin, Douarnenez Habitat est exposé à des incertitudes fortes en matière de gouvernance, en l'absence de position exprimée par l'intercommunalité à laquelle l'office pourrait être rattaché. Cette situation pénalise l'organisme dans la mise en place d'actions à long terme et, si elle persiste, va handicaper de façon croissante son fonctionnement courant.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-174 de juin 2009
Contrôle effectué du 18/03/2015 au 27/05/2015
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-027

OPH DOUARNENEZ HABITAT – 29

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.2.3 Régie ouvrière	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	8
3.1.1 Connaissance de la demande.....	8
3.1.2 Gestion des attributions.....	8
3.2 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3 PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYÉS LOCATIFS	10
3.3.1 Organisation de la chaîne de détection et de traitement de l'impayé	10
3.3.2 Analyse de l'évolution du risque d'impayés	11
3.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.5 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE.....	12
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE LOCATIF	12
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	13
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production	13
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	14
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.4.1 Travaux de maintenance	14
4.4.2 Exploitation du patrimoine.....	15
4.4.3 Travaux de réhabilitation	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	16
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	16
5.1 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS	16
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET DES ETATS FINANCIERS	17
5.2.1 Evolution des coûts de gestion	17
5.2.2 Gestion de la dette et de la trésorerie	18
5.2.3 Estimation des fonds propres disponibles	19
5.3 ANALYSE FINANCIÈRE RETROSPECTIVE.....	19
5.3.1 Analyse de l'exploitation	19
5.3.2 Analyse de la structure financière.....	22
5.4 PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE	23
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE	23
6. CONCLUSION	24
7. LISTE DES ANNEXES.....	25

1. PRÉAMBULE

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

Le rapport n° 2008-174 de la Miilos, de juin 2009, soulignait le rôle social de l'organisme dont les loyers étaient peu élevés. Le patrimoine était correctement entretenu, les coûts de gestion maîtrisés et la situation financière saine. Le contrôle interne était perfectible, le plan stratégique méritait d'être revu pour prendre en compte l'évolution des besoins et l'organisme devait se doter d'une analyse financière prévisionnelle.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'office Douarnenez Habitat est rattaché à la commune de Douarnenez, en bordure littorale, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Quimper. Il est l'unique bailleur social à y être implanté.

Plus de 90 % des logements de l'office sont situés sur la communauté de communes du Pays de Douarnenez, qui comprend cinq communes et est présidée depuis 2014 par Jacques Lannou, adjoint au maire de Poullan-sur-Mer.

Son programme local de l'habitat (PLH), pour la période 2011-2016, rappelle que la filière pêche, qui regroupe près de 1 300 emplois, est un fondement de l'économie douarneniste et que l'industrie agroalimentaire emploie 740 salariés.

La population de la communauté de communes, 19 890 habitants en 2006, connaît un recul annuel de 0,19 % sur la période 1999-2006, dû à un solde naturel négatif que le solde migratoire ne parvient pas à compenser. Elle connaît un vieillissement ; ainsi, la part des habitants âgés de plus de 64 ans, qui s'élève à 30 % en 2005, est projetée à 38 % en 2030. Par ailleurs, la taille moyenne des ménages se réduit : de 2,21 personnes en 1999 à 2,05 personnes en 2006.

Les logements sociaux sont anciens, plus de la moitié ont plus de 30 ans. Leur typologie, qui comprend plus de 60 % de T3 et T4 en 2006, génère un phénomène de sous-occupation, ainsi 56 % de ces logements sont occupés par des ménages composés d'une seule personne.

Le parc privé, qui est encore plus ancien (35 % construit avant 1949 et plus de 65 % avant 1975), connaît une prédominance de grands logements individuels (plus de 55 % de T5 et 80 % d'individuels).

Le PLH, qui envisage de ramener le solde naturel à zéro, se base sur l'hypothèse d'un solde démographique positif et sur la poursuite du desserrement des ménages. Dans ce scénario, la population progresse de 2,5 % à l'horizon 2015 et l'objectif de construction ou de remise sur le marché est fixé à 100 logements par an, localisés à hauteur de 65 % à Douarnenez. Cet objectif annuel comprend 25 logements locatifs sociaux, dont 20 en acquisition-amélioration.

Cependant, il ressort des statistiques de l'INSEE que la population de la communauté de communes a diminué de 4 % entre 2006 et 2012, ce qui remet en cause le scénario envisagé et, par conséquent, les besoins en logements.

Dans ce contexte, l'organisme est essentiellement confronté à des enjeux de maintenance et d'adaptation, plutôt qu'à un développement quantitatif de son parc.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Administration

Le conseil d'administration de l'office, composé de 17 membres dont six représentants élus de la ville de Douarnenez et trois représentants des locataires, s'est réuni quatre à six fois par an au cours des trois dernières années (cf. annexe n° 2).

Il est présidé, depuis mai 2014, par Dominique Tillier, par ailleurs adjointe au maire de Douarnenez, déléguée à l'éducation, enfance, jeunesse et conseillère communautaire ; elle a succédé à Jos Le Gall, qui était président depuis juin 2011.

Il est à noter que durant l'année 2013, l'office a fait l'objet d'un contrôle de la Chambre régionale des comptes de Bretagne. Un retour a été présenté au conseil d'administration le 16 octobre 2014, ainsi qu'un tableau de suivi des actions menées relativement aux 15 recommandations principales et à une quarantaine d'autres d'observations.

Le positionnement de l'office dans son environnement est appelé à connaître de prochaines évolutions, alors que la position de tous les acteurs concernés n'est pas encore officiellement arrêtée.

Les dispositions de l'article 114 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi Alur) impliquent une évolution de la gouvernance, puisque qu'« à partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune, dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ».

Dans cette perspective, le conseil d'administration a décidé, le 13 décembre 2013, de solliciter le changement de collectivité de rattachement auprès de Douarnenez Communauté.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 24 mars 2015, qui a de nouveau abordé la question de l'avenir de l'organisme, a confirmé la demande de rattachement formulée en 2013 et s'est positionné contre une éventuelle fusion avec l'office départemental Habitat 29.

Une réunion, qualifiée de positive par la présidente, s'est depuis tenue entre l'organisme et le Président de Douarnenez Communauté, mais aucune décision n'est encore entérinée.

2.2.1.2 Direction générale

Douarnenez Habitat est dirigé depuis 2001 par M. Jean-Luc Peuziat, sur lequel repose, de manière très significative, le fonctionnement de l'office ; à titre d'exemples, il établit le montage financier des opérations patrimoniales, il est dans les faits fortement impliqué sur le champ financier et, enfin, il assure de manière informelle du contrôle interne (cf. infra).

Au contexte d'incertitude, quant à l'évolution de la gouvernance de l'office, s'ajoute la perspective de son départ en retraite en début d'année 2016. Le conseil d'administration a, dans la même séance, approuvé le lancement de la procédure de recrutement d'un nouveau directeur, qui est désormais réalisé, pour une embauche en novembre 2015

Si cette organisation fortement centralisée peut, en partie, s'expliquer par les difficultés qu'a connues l'office ces dernières années, elle fait porter à l'organisme un très fort risque sur la personne de son directeur général.

- *Contrat de travail du directeur général*

Le conseil d'administration a autorisé, le 22 décembre 2009, le président à signer le contrat du directeur général et a délégué au Bureau, en janvier 2011, l'approbation de la part variable.

Des avenants successifs ont fixé de nouveaux montants de la part forfaitaire de rémunération, toujours inférieurs aux plafonds, et le conseil d'administration de mars 2015 a décidé de la porter

au niveau du plafond. La part variable, initialement basée au maximum à 4 % de la part forfaitaire, a connu une progression fixée à 1,5 % par an, pour atteindre 10 % en 2014.

La CRC avait noté l'ambiguïté du critère « respect du budget financier », pour la validation du versement de la part variable, qui figurait au titre des objectifs de 2011 et 2012.

Les trois objectifs fixés pour l'année 2014 sont plus explicites : la poursuite de la remise en ordre des affaires financières et passage de relais à la personne recrutée sur le poste de financier, la poursuite de la stratégie pour réduire la vacance, et la pérennisation de l'effort de communication et de qualité de service.

Par ailleurs, le contrat de travail permet au directeur de bénéficier, « *sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, ...de garanties et avantages d'ordre social dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de l'office, ...* ». Si le contrôle n'a pas mis en évidence d'avantages injustifiés, il serait plus sécurisant que le contrat se réfère directement à la réglementation et notamment à l'article R. 421-20-1 du CCH qui cite, de manière exhaustive, les avantages annexes à la rémunération auxquels peuvent prétendre les directeurs généraux d'OPH.

- *Contrôle interne*

L'office présente un déficit de contrôle interne organisé et formalisé.

Le précédent rapport de la Miilos avait souligné, en 2009, des carences du contrôle interne, préjudiciables à la sécurité juridique des actes de l'organisme. Malgré les engagements apportés en réponse par l'office, le présent contrôle a été l'occasion de relever la persistance de cette faiblesse, par ailleurs notée lors du contrôle de la Chambre régionale des comptes.

A défaut d'être confié à une personne identifiée, le contrôle interne, qui concerne tous les secteurs d'activité de l'organisme, est traité de manière informelle par le directeur général, seul à disposer d'une vision globale du fonctionnement de la structure et qui, par ailleurs, mène de multiples tâches (cf. supra).

Le manque de contrôle interne, qui résulte de cette organisation, réduit la qualité de l'information transmise au conseil d'administration et est de nature à fragiliser la situation juridique de l'office. En témoignent les constats détaillés par la suite dans le présent rapport, qui portent principalement sur :

- le manque de fiabilité des informations, qui ne garantissent pas une « unicité » des données de l'OPH, mêmes définitions, mêmes dates (TAB, CA exemple, données d'impayés du rapport de gestion) ;
- l'incomplétude de l'analyse des modalités économiques de fonctionnement de la régie, qui ne permet pas une information satisfaisante du conseil d'administration ;
- la nécessité de sécuriser la base de calcul des loyers (l'actualisation des taux de loyer plafonds des conventions APL présente des erreurs) ;
- le faible degré de sécurisation du système informatique, qui fonctionne en accès libre pour tous les utilisateurs en dehors des applications métier ;
- l'omission de satisfaire à une obligation fiscale. L'organisme n'établit pas et ne transmet pas aux services fiscaux la déclaration DAS2 des honoraires payés dans l'année (visiblement fait en 2007 pour l'année 2006). Il est à noter qu'en ne déclarant pas à l'administration fiscale les honoraires et diverses commissions versés, l'office s'expose à l'application d'une amende prévue à l'article 1736 du Code général des impôts. L'organisme indique avoir engagé des actions pour remédier à plusieurs de ces constats et réalisé récemment des notes internes, mais remarque que la taille de la structure ne justifie pas la création d'un poste de chargé du contrôle interne. Il n'en demeure pas moins que le contrôle interne se doit d'être confié à un agent clairement missionné, même s'il n'est occupé qu'à temps partiel par cette activité. Il indique également avoir pris l'attache des services fiscaux concernant l'absence de déclaration DAS2 signalée par l'équipe de contrôle.

2.2.2 Organisation et management

En janvier 2015, outre la direction générale, l'office est organisé autour de trois services

- l'administration générale, ressources humaines et communication, qui traite les marchés, le secrétariat de direction, les ressources humaines, les finances et la comptabilité. Le poste financier a connu des perturbations à la suite du départ du titulaire en décembre 2012, dans le cadre d'une rupture conventionnelle. L'intérim a été assuré par le directeur général jusqu'au recrutement d'un nouveau titulaire en avril 2014 ;
- la gestion locative et qualité de service, qui gère l'accueil, les réclamations, le pré-contentieux, les demandes de logement et les loyers.
- la direction du patrimoine, qui est chargée de la construction et de la maintenance du patrimoine. Lui sont rattachées, la régie jardins, la régie bâtiment et l'équipe de proximité.

Le patrimoine de l'office étant essentiellement proche, l'ensemble du personnel est regroupé au siège de l'organisme, dans un bâtiment neuf, réceptionné en octobre 2010 et situé dans le quartier de Kermarron, qui est son principal secteur d'implantation, en nombre de logements. L'amplitude d'ouverture au public est étendue du lundi au vendredi, de 08h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00.

L'effectif en fin 2014 est constitué de 24 collaborateurs, 14 fonctionnaires publics territoriaux et 10 salariés de droit privé, dont un tiers est affecté dans les régies de travaux et l'équipe de proximité, (huit personnes dont un responsable). La taille de la structure impose aux agents d'être en capacité de traiter plusieurs activités.

Le système informatique de l'office repose sur le produit de gestion intégrée de la société SCEPIA, adapté à l'activité des bailleurs sociaux. L'office, qui ne dispose pas de service informatique en propre, s'appuie sur son prestataire pour traiter des besoins particuliers. Les demandes de données, formulées durant le contrôle, ont amené à constater la nécessité pour le personnel de l'office de faire appel au prestataire pour réaliser certaines requêtes sur la base informatique, et de vérifier la réactivité de ce dernier.

Le contrôle a, néanmoins, été l'occasion de constater que l'architecture du système informatique de l'OPH était peu structurée et faiblement sécurisée (accès réseau, organisation des répertoires, partage de données et de ressources). De même, les principes et pratiques appliqués en matière de sécurisation des données (organisation et conservation de sauvegardes) sont insuffisamment formalisés. Ces divers éléments, potentiellement constitutifs de risques pour l'exploitation de l'organisme, doivent être appréhendés et traités.

Le règlement intérieur des marchés passés, selon l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005, a été remis à jour en 2012. Il détaille les modalités de publicité et d'attribution des marchés en dessous des seuils de procédures formalisées (commission technique simple et commission consultative des marchés). Le conseil d'administration a désigné, en mai 2014, des administrateurs titulaires et suppléants qui participent à la commission d'appels d'offres et à une commission consultative des marchés.

2.2.3 Régie ouvrière

L'absence de comptabilité analytique et une gestion de stocks partielle ne permettent pas d'évaluer la rentabilité de l'activité de la régie, et notamment d'apprécier l'impact économique du traitement des réparations locatives.

L'office dispose d'une régie actuellement composée de sept ouvriers et d'un responsable

Deux ouvriers sont spécifiquement dédiés à l'entretien des espaces verts, unique activité de la régie identifiée comme constituant une charge récupérable auprès des locataires.

Les interventions de la régie, hors espaces verts, relèvent soit de la « régie bâtiments », soit de la « polyvalence » et concernent principalement des travaux de plomberie, menuiserie et électricité. Dans le premier cas, il s'agit des travaux dans les logements à la relocation, de réparations locatives et d'entretien courant dans les parties communes et, dans le second cas, il s'agit de travaux

de propreté et d'entretien des équipements des parties communes. Pour la plupart d'entre eux, les ouvriers interviennent sur ces deux missions. Le responsable de la régie organise le travail des équipes, afin de leur donner un taux d'occupation optimal, tout en tenant compte des priorités de remise en état des logements (réduction des délais de vacance technique et articulation avec les entreprises extérieures) et de la satisfaction rapide des demandes d'interventions formulées par les locataires (programmation de journées dédiées aux réparations locatives¹).

Les interventions de la régie à la demande des locataires sont traitées en tant que réclamations, ce qui permet leur traçabilité. Ces dernières s'inscrivent dans le dispositif interne de demande d'intervention à la régie et de refacturation au locataire. Elles sont enregistrées et suivies par les agents de l'accueil qui tiennent un tableau de suivi des réclamations, éditent mensuellement un état de celles-ci non clôturées et préparent les éléments en vue de la re-facturation au locataire (les éléments collectés à cette occasion ne sont encore que très peu valorisés).

Depuis le déménagement de 2010, ses locaux ainsi que le magasin de fournitures sont situés dans le bâtiment du siège de l'office. Cette configuration optimise le fonctionnement de la régie ; l'embauche et la débauche des équipes s'y effectuent quotidiennement et ses véhicules y sont remis midi et soir. Cependant, l'absence de carnets de bords dans les véhicules de l'office ne permet pas de contrôler efficacement leur utilisation.

Si cette organisation témoigne, à l'échelle de l'office, un souci de recherche d'efficacité et de réactivité, elle demeure néanmoins perfectible sur divers points.

Le dispositif de gestion de stocks ne s'applique qu'à une partie des fournitures stockées : électricité, plomberie et quincaillerie. Les autres fournitures achetées et présentes dans le magasin ne font l'objet d'aucune valorisation au titre du stock, elles ne sont en conséquence pas non plus traitées lors de l'inventaire physique annuel. Un inventaire est réalisé annuellement ; il permet de rapprocher l'état du stock précédent (pour les trois familles d'articles gérés en stock) corrigé des entrées et sorties de l'année du stock physique constaté. Il en ressort une variation globale dont le montant est transmis au service financier. Cette variation est constatée sans donner lieu à un formalisme particulier ni analyse.

Ce point mériterait d'être renforcé, sachant que par ailleurs l'accès au stock de fourniture n'est pas sécurisé par la présence d'un magasinier ou des règles de retrait spécifiques.

En l'absence de comptabilité analytique, le coût de fonctionnement de la régie ne peut être précisément évalué ni aider à l'identification d'un coût horaire d'intervention réel et justifié². Néanmoins, la ventilation des temps de travail des ouvriers, provenant des bons de travaux établis, permet, à minima, d'identifier la part relative des diverses activités réalisées au cours de l'année. Dans ces conditions, le choix de l'office de consacrer une partie des moyens de la régie aux réparations locatives pose la question des conditions financières de ce choix. Au titre de l'année 2014, l'OPH a refacturé 15 471 € de réparations locatives, correspondant à 279 heures d'intervention, complétées du coût des fournitures utilisées.

Ce montant paraît manifestement sous-évalué, en raison à la fois d'un taux horaire appliqué de 28 € TTC (qui peut être rapproché de celui pratiqué par l'une des entreprises titulaire d'un marché avec l'office, pour des prestations comparables et qui s'établissent à 44 € TTC) mais aussi de principes de refacturation très favorables aux locataires. L'organisme indique qu'une revalorisation sera présentée au prochain conseil, mais ne précise pas son mode de calcul. Il lui appartient de mener une analyse des coûts réels pour valoriser le taux horaire d'intervention.

Une valorisation, partiellement analytique a, en revanche, été réalisée pour ce qui concerne l'entretien des espaces verts, afin de pouvoir justifier du montant récupéré (cf. infra charges). Ce calcul est malgré tout insatisfaisant, dans la mesure où il omet les coûts salariaux et ne

¹ Les réparations locatives au sens du décret n° 87 712 du 26 août 1987, concernent largement des interventions en parties privatives intérieures du logement.

² Le taux horaire actuellement appliqué est de 28€ TTC, son mode de calcul n'a pu être justifié et son montant est reconduit à l'identique depuis plusieurs années.

comptabilise que les montants des consommables et principaux coûts indirects (amortissement des matériels, assurance...), la charge identifiée et récupérée est donc incomplète.

Ces modes de calcul ne restituent pas aujourd'hui une image précise du coût des interventions de la régie dans ces différents domaines. Cette absence d'informations ne permet pas au conseil d'administration d'en apprécier la pertinence ni d'en valider le principe en toute connaissance de cause. Une valorisation sommaire des conséquences de l'absence de facturation complète des charges récupérables d'entretien des espaces verts, fait ressortir un montant restant à la charge de l'office de l'ordre de 65 k€ par an. En l'absence de données financières prévues à cet effet, un travail comparable n'a pu être réalisé afin d'apprécier l'impact financier des tarifs et conditions de facturation des interventions de la régie, au titre des réparations locatives ou de travaux après EDL, facturés aux locataires.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'organisation de Douarnenez Habitat est assez satisfaisante mais souffre de fragilités liées au déficit de contrôle interne et au rôle prépondérant joué par le directeur général.

L'absence de perspective claire sur le rattachement de l'office va s'avérer préjudiciable à son fonctionnement.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Le service de la gestion locative et qualité de service comprend sept collaborateurs.

Trois sont chargés de l'accueil, qui reçoivent les demandeurs et enregistrent les réclamations, dont un employé à mi-temps et un autre qui assure par ailleurs le secrétariat du service technique.

Les impayés sont suivis au stade pré-contentieux par un agent. Une commission « contentieux » mensuelle, qui comprend notamment des administrateurs de l'office et des intervenants extérieurs (Trésorerie...), décide des suites à donner aux dossiers, qui sont suivis en phase contentieuse par le responsable de service.

Un salarié reçoit des demandeurs et prépare les dossiers pour l'examen par la commission d'attribution des logements. Les préavis de départ sont traités en lien avec le service technique qui réalise les états des lieux.

Un salarié traite des loyers et des répartitions des charges locatives.

L'activité de gestion locative fait l'objet d'un tableau de bord qui porte notamment sur les demandes de logement enregistrées, les attributions, le quittancement, la vacance, les états des lieux, le contentieux et les réclamations.

L'office a confié irrégulièrement la gérance de logements conventionnés à une association [articles L. 442-8-1 et suivants du CCH].

L'organisme a livré en 2012 au lieu-dit Keriguy, 14 studios conventionnés en tant que logements familiaux financés à l'aide de PLUS. Ces logements sont situés à proximité d'un foyer pour personnes handicapées (foyer Kériguy) dont il est propriétaire et qui est géré par une association.

Il a confié à la même association, sans autorisation particulière, la gestion de ce bâtiment, construit sur deux niveaux et constitué de 14 studios et des locaux de service associés. Ce faisant, il n'a pas respecté l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose que « *sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitation à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance* », et qui définit précisément les structures auxquelles l'autorisation de gérance peut être accordée. La dérogation à l'article L. 442-8 du CCH, prévue à l'article L. 442-8-1, ne peut par ailleurs être invoquée.

La gestion de l'immeuble fait l'objet d'une convention signée par l'office et l'association gestionnaire le 05 novembre 2012, qui fixe notamment un calcul de redevance selon des modalités propres aux foyers. Son article 9 fait état de la convention APL et indique que les « *obligations ...*

en matière d'attribution et d'occupation ne relèvent que de la responsabilité du gestionnaire » et qu'en matière de plafond de loyer facturé à l'occupant « le gestionnaire s'engage à ne pas dépasser, là encore sous sa seule responsabilité ».

Pour chacun des logements loués irrégulièrement, l'office s'expose à une amende de 9 000 € [article L. 442-8 du CCH], soit un total de 126.000 €.

La réponse de l'organisme n'apporte pas d'éléments susceptibles de modifier le constat de l'agence. L'office se doit donc de régulariser la situation dans les meilleurs délais.

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'organisme ne peut pas être comparé avec d'autres bailleurs implantés strictement sur le même territoire, aussi l'occupation de son parc est comparée ci-dessous aux résultats des enquêtes sur l'occupation du parc social des organismes HLM et SEM dans le département du Finistère et sur l'unité urbaine de Quimper, plus proche géographiquement de la localisation de son patrimoine.

% des ménages	Finistère 2012	UU de Quimper 2012	OPH Douarnenez 2012	OPH Douarnenez 2014
Revenus < 20 % des plafonds	23,8 %	19,3 %	18,8 %	17,3 %
Revenus < 60 % des plafonds	69,8 %	62,3 %	62,8 %	61,5 %
Bénéficiaires d'aide au logement	62,2 %	57,3 %	58,6 %	53 % *
Personnes seules	46,9 %	49,6 %	58,3 %	58,6 %

* Bénéficiaires de l'APL du quittance de décembre 2014.

Les caractéristiques des ménages logés par Douarnenez Habitat sont proches de celles observées au niveau de l'unité urbaine de Quimper, avec toutefois une proportion accrue de personnes seules, qui met en évidence un besoin de types de logements adaptés à leur situation.

Le quittance du mois de décembre 2014 fait apparaître que 53 % des ménages des logements conventionnés perçoivent une APL, d'un montant moyen de 193 €, qui représente 72,5 % des loyers des ménages concernés et 65,7 % de leur quittance totale chargée.

Le supplément de loyer de solidarité, qui est appliqué aux 27 ménages dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds autorisés, s'élève en moyenne à 45 €.

3.1.1 Connaissance de la demande

L'extraction des demandes du fichier commun départemental qui portent sur le secteur d'implantation de l'office, comprend 571 demandes en avril 2015. Les demandeurs sont, à hauteur de 37 %, déjà locataires de logements sociaux.

Le délai moyen d'ancienneté s'élève à 15,4 mois ; il est plus important pour les demandes de mutations (19 mois) que pour les demandes externes (13,2 mois), mais inférieur au délai « anormalement long » qui est fixé à 24 mois dans le département du Finistère. Il est tiré vers le haut par les demandeurs de type 2 déjà logés en HLM (22,6 mois) et les demandes de logements individuels (17,4 mois).

Près de 57 % des demandes sont déposées par des personnes seules ; aussi, l'analyse de la typologie des logements souhaités fait apparaître une disparité entre les besoins et l'offre proposée par Douarnenez Habitat.

	Types 1 et 2	Type 3	Types 4 et plus
% des demandes	50 %	31 %	19 %
% des logements de l'office	31 %	41 %	28 %

De même, environ un tiers des demandeurs recherchent une maison, alors que le parc de l'organisme ne comprend que 11 % de logements individuels.

3.1.2 Gestion des attributions

La commission d'attribution de l'organisme, qui est réglementairement composée de six administrateurs dont un représentant des locataires, se réunit à un rythme mensuel et spécifiquement pour les mises en service.

Lors de sa séance du 16 octobre 2014, le conseil d'administration a défini des orientations, qu'il a complétées, en mars 2015. Lors de la réunion de clôture du contrôle, le directeur général a indiqué qu'une mise à jour de l'ancien règlement intérieur de la commission d'attribution serait prochainement présentée au conseil d'administration.

Le contingent préfectoral est délégué de fait et les ménages sont labellisés en fonction de divers critères. L'office, qui a largement dépassé l'objectif des 40 attributions fixé dans la convention-cadre 2012-2014, a attribué 69 logements en 2012, 88 en 2013 et 95 en 2014.

L'activité de la commission fait l'objet de présentations au conseil d'administration. En 2014, elle a attribué 228 logements, dont 29 % à des ménages déjà logés en HLM et 46 % à des personnes seules. Elle a enregistré 155 refus des attributaires, dont près d'un tiers pour motif de quartier non souhaité et un tiers sans motivation exprimée.

L'office n'a pas respecté les règles d'attribution pour un logement [article R. 441-1 du CCH]. Le montant maximal de la sanction financière, soit 18 mois du loyer principal du logement concerné, en application de l'article L. 342-14-I du CCH, s'élève à 7416,36 €.

L'examen du fichier des entrants, de 20 dossiers de locataires en relocation et de 28 locataires entrés en 2014 dans trois programmes neufs, a mis en évidence un dépassement de plafonds de ressources, qui contrevient aux dispositions de l'article R. 441-1 du CCH (cf. annexe n° 5).

L'organisme indique dans le cas présent avoir pris en compte une situation d'handicap malgré un dépassement de plafonds, pour attribuer un logement en rez-de-chaussée se libérant dans le même bâtiment. La réponse de l'organisme ne modifie pas le constat de l'irrégularité de cette attribution.

3.2 LOYERS ET CHARGES

L'office pratique des augmentations annuelles de loyers détaillées dans le tableau ci-dessous.

	2012	2013	2014	2015
% moyen d'augmentation des loyers	1%	1,5%	0,9%	0,47%
Recommandations gouvernementales ³ (IRL 3 ^{ème} trimestre)	1,90%	2,15%	0,9%	0,47%
Indice d'actualisation IRL 2 ^{ème} trimestre	1,73%	2,20%	1,2%	0,57%

Sa politique de loyers préserve une marge théorique non négligeable par rapport aux plafonds conventionnels.

Taux de loyer par m ²	Appliqué	maximum convention APL	marge théorique
SC	2,81	3,25	13,5 %
SU	5,04	5,48	8 %

Son patrimoine, financé à hauteur de 64 % en anciens financements de type HLMO et PLR dont les loyers plafonds sont très abordables, lui permet de proposer un niveau de loyer moyen de 4,54 €/m² SH, inférieur de plus de 15 % à la médiane résultant de l'enquête RPLS 2014, qui s'élève à 5,2 € dans le Finistère et 5,4 € sur l'agglomération quimpéroise.

L'office dispose ainsi de logements financièrement très accessibles, ce que confirme l'analyse réalisée à partir d'un quittancement, qui met en évidence le fait que seulement 24 % des loyers soient supérieurs aux plafonds de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL, sur la base d'une occupation théorique, quand la moyenne au niveau national se situe à 42 %.⁴

La base des loyers de l'organisme contient un taux maximal conventionnel pour l'année 2012 et les révisions depuis cette date. Cependant, les services n'ont pas été en mesure de fournir le détail des révisions entre les taux initiaux des conventions et l'année 2012. Si les écarts constatés n'ont pas conduit à des dépassements pour les plafonds appliqués, il appartient à l'organisme de remettre à plat ses bases de données pour sécuriser le système (cf. obs n° 2 contrôle interne).

³ A compter de 2011, il s'agit d'un encadrement réglementaire fixé par loi de finances.

⁴ L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie : T1, une personne, T2, deux personnes...

Le niveau des charges locatives est limité, notamment du fait de l'absence de chauffage collectif dans les grands ensembles et d'ascenseurs (le premier programme géré en logements familiaux équipé d'un ascenseur, JJ Rousseau, a été mis en service en 2014). Pour l'année 2013, elles s'élèvent globalement à 3,8 €/m² SH.

La part d'entretien des parties communes, répartie au logement est de 110 € par an, ce qui représente globalement 1,7 €/m² SH.

Il est à noter que le conseil d'administration, en mai 1998, a décidé de récupérer le coût d'entretien des espaces verts au prorata de la surface entretenue par cité, et de limiter le coût de cette nouvelle charge à 1% du loyer des logements. Il est nécessaire que le conseil d'administration soit suffisamment informé des montants non récupérés pour définir sa politique en la matière, en toute connaissance de cause (cf. § 2.2.3).

3.3 PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYÉS LOCATIFS

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

La situation de l'office pour ce qui concerne les impayés de loyers et leur traitement repose sur la combinaison des interventions de l'ordonnateur et du comptable public.

Côté ordonnateur, deux personnes interviennent dans le processus de recouvrement (décrit par des documents internes de procédure), la chargée de précontentieux et la responsable de la gestion locative. La chargée de précontentieux exploite de façon exhaustive, mensuellement l'état des restes qui est transmis par le Trésor Public, organise les relances, contacte les locataires débiteurs et recherche des solutions d'apurement validées par la Trésorerie⁵. Ces interventions sont effectuées en relation avec le centre départemental d'actions sociales (CDAS) et le Trésor Public, afin d'optimiser les chances d'aboutir à un règlement précontentieux des dossiers.

Au terme de la phase pré-contentieuse, si l'office constate l'échec dans la recherche de solutions de règlement des impayés, celui-ci va alors entamer la procédure conduisant à la résiliation du bail. Cette décision est prise collégalement par une commission interne dédiée qui se réunit mensuellement. Cette commission dite « contentieux » composée d'administrateurs, de représentants du Trésor et du CDAS statue sur les suites à donner, demande des compléments sur les dossiers, effectue de nouvelles tentatives de contact avec le ménage et transmet à l'huissier en vue de faire délivrer un commandement de payer. La commission examine 15 à 20 dossiers par séance ; dont certains qui lui ont déjà été présentés et pour lesquels elle avait pris une décision d'ajournement. Avant 2014, les décisions d'engagement de procédure étaient validées en conseil d'administration, il a depuis délégué cette compétence à la commission.

Au stade du commandement de payer, le dossier est repris en interne par la responsable de la gestion locative qui assurera le suivi de la phase contentieuse. La poursuite de la procédure en résiliation ne fait jamais obstacle à celle d'une recherche de solution négociée avec le ménage. Du fait des moyens limités dont il dispose, l'office n'assure pas sa propre représentation à l'audience, par ailleurs des contacts en cours avec le tribunal de Quimper devraient permettre d'aboutir à l'organisation d'audiences spécifiques réservées au contentieux de l'OPH.

Le tableau de bord mensuel de l'office comporte quant à lui quelques informations synthétiques relatives aux impayés courants et historiés (avec rappel de l'année précédente) : dénombrement des ménages par tranches de montants impayés (depuis 2013), principales procédures.

Les relations avec la trésorerie sont formalisées à travers une charte de partenariat signée en 2002. Les moyens actuellement dédiés par la trésorerie ont été réduits en raison de contraintes internes d'effectif, ce qui se traduit aussi par de moins fréquents échanges et par une politique de recouvrement plus énergique avec, par exemple, un recours plus fréquent aux saisines sur salaire, quand celles-ci sont possibles limitant par conséquent les possibilités de recherche de solutions négociées avec les ménages.

⁵ Un recadrage des pratiques est intervenu sur ce point, début 2013, afin de rappeler à l'office ses obligations en la matière.

3.3.2 Analyse de l'évolution du risque d'impayés

Parmi les 560 ménages locataires débiteurs au moment du contrôle, 150 étaient sortis du parc avec une dette moyenne de 1 350 €, sachant également que pour 21 d'entre eux la dette dépasse 3 000 €.

A cette même date, les locataires débiteurs encore présents dans le parc sont 410 et si, pour 123 d'entre eux ayant une dette de moins de trois termes, ils sont 77 pour lesquels elle est supérieure à 9 termes et 1000 €. Ce dernier point, et particulièrement son évolution, font l'objet d'une vigilance toute particulière des services de l'office.

Au dire de la chargée du précontentieux, les faibles dettes peuvent s'expliquer pour partie par le comportement de nombreux ménages réglant leur loyer par chèque et qui reconduisent un retard de paiement constant d'un terme. Ainsi, ils seraient environ 150 par mois à ne régler leur loyer que passé le 13 du mois (dernière date de paiement proposée par l'office).

Les chiffres du recouvrement de 2010 à 2014 ne dégagent pas de tendance permettant d'identifier une amélioration de la situation ; ils font ressortir des changements de pratiques en termes de comptabilisation et d'appréciation du risque locatif (c/411 et c/416). De même, les informations disponibles dans les documents internes dont le rapport annuel d'activité méritent d'être fiabilisées et stabilisées, afin de disposer d'une comparabilité entre exercices.

Entre 2010 et 2014, les admissions en non-valeur⁶, corrigées des recouvrements ultérieurs inscrits au c/7714, ont plus que doublé, passant de 23 k€ en 2010 à 56 k€ en 2014, représentant 0,9 % des loyers quittancés pour cette dernière année.

Fin 2014, le volant total des retards restant à recouvrer⁷ s'établit autour de 9 % des loyers et charges quittancés (cf. annexe n° 6), soit encore l'équivalent de 33 jours de quittancement. Ces valeurs restent encore très au-delà de celles habituellement observées, de l'ordre de 25 jours.

Dans ces conditions, en s'en tenant aux résultats depuis 2012, il est constaté que la relative amélioration intervenue en 2013 ne s'est pas confirmée en 2014.

3.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office, dont le patrimoine est en grande partie localisé sur un territoire limité, ne possède pas d'agence délocalisée. En revanche, il dispose d'agents de proximité, d'une régie espaces verts et d'une régie de travaux, qui interviennent en particulier pour des dépannages et des réclamations. Cette organisation lui permet d'avoir un contact direct avec les locataires, en dehors des locaux du siège.

Il a mis en place, outre un conseil de concertation locative, une commission « cadre de vie », qui est consultée sur ce qui concerne l'environnement et le cadre de vie des habitants, et une commission « contentieux », sous la responsabilité du président, à laquelle sont invités les services du Trésor et les services sociaux.

Son site Internet, qui participe à l'information des locataires, contient notamment le dernier procès-verbal du conseil de concertation locative, le dernier compte-rendu de la commission cadre de vie, la synthèse des résultats de l'enquête de satisfaction de l'année 2014 et la « Lettre d'information des locataires », qui présente deux fois par an les opérations en cours ou en projet et des sujets d'actualité.

Le responsable de la régie fait les visites préliminaires et les états des lieux sortants, qui ne sont pas informatisés. L'organisme n'établit pas d'états des lieux spécifiques pour les locataires entrants ; il leur remet les formulaires des états des lieux sortants, auxquels ils peuvent ensuite apporter des rectifications. Le directeur a indiqué que cette pratique allait prochainement être modifiée et que les états des lieux entrants seraient renseignés et signés par un collaborateur conjointement avec les locataires.

Un agent d'accueil est chargé du contrôle des prestations de nettoyage de halls. Les visites de patrimoine n'ont pas mis en évidence de manque portant sur les nettoyages courants ; en revanche, la prestation semestrielle de décapage des sols dans les cages d'escaliers ne semble

⁶ Majorée des abandons de créance.

⁷ Corrigés du terme échu de décembre des admissions en non-valeur et des abandons de créance.

pas être réalisée. L'organisme se doit de mettre en place des moyens qui lui permettent d'assurer un contrôle effectif de toutes les prestations du marché.

Les réclamations sont enregistrées au niveau de l'accueil, dont un agent est affecté à des fonctions d'accueil et de secrétariat du service technique. En dehors des heures ouvrables, une plate-forme téléphonique a été mise en place en fin d'année 2014. Les travaux sont confiés à la régie interne et facturés sur la base de 28 € TTC/heure (cf. § 2.2.3). Ce faible coût participe à la politique sociale de l'office, au même titre que la limitation de la récupération des charges d'entretien des espaces verts. Un agent d'accueil participe à l'analyse des réclamations, notamment au travers du suivi des bons de travaux non soldés.

L'organisme pratique une politique d'adaptation des logements au vieillissement de la population. En 2014, 34 logements ont été traités (28 en 2013 et 44 en 2012), pour un coût de 78 k€.

L'installation des détecteurs de fumée, dont la date limite est fixée au 8 mars 2015, et qui incombe au propriétaire des logements, conformément aux dispositions de l'article L. 129-8 du CCH, n'est pas entièrement réalisée. Les DAAF sont fournis aux locataires et installés par la régie. Après deux passages, le taux d'installation est proche de 93 % ; l'organisme, au début du mois de juin, qui n'a pas encore pu accéder à 68 logements occupés et remettre de détecteurs de fumée aux locataires, rappelle cette obligation sur son site internet. Il se doit d'être particulièrement vigilant sur ce problème qui touche à la sécurité des locataires et à ses propres obligations.

3.5 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office applique une politique de loyers et de charges locatives très modérée, adaptée à la situation des ménages.

La proximité de ses logements, ses efforts en termes de communication et les prestations réalisées par ses régies, lui permettent d'offrir une qualité de service satisfaisante à ses locataires.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE LOCATIF

En décembre 2014, le patrimoine comprend 1 614 logements locatifs, auxquels s'ajoutent 38 logements du quartier de Kermarron, vacants depuis plusieurs années dans l'attente de leur démolition imminente (cf. infra). L'organisme est aussi propriétaire d'un foyer pour personnes âgées et de deux foyers pour personnes handicapées, qui représentent 95 équivalents-logements et sont gérés par la même association.

Le parc familial, qui est essentiellement implanté à Douarnenez (92 % des logements y sont localisés), est composé à hauteur de 88 % de collectifs. Son âge moyen est de 38 ans ; il est composé à hauteur de deux-tiers de logements financés en HLMO et PLR, et plus de la moitié a été mis en service il y a plus de 30 ans, dont les quatre groupes de plus de 100 logements chacun, Kermarron, Pouldavid, Kermabon et Kerguesten, qui regroupent à eux seuls près de 40 % du parc.

L'office connaît un niveau de vacance élevé et relativement stable durant les dernières années. Hormis les 38 logements en attente de démolition, les tableaux de bord font état de 53 logements en décembre 2012 et 51 en décembre 2014, dont 34 depuis plus de trois mois.

A mi-avril 2015, le patrimoine compte 57 logements vacants, (3,5 % du parc), dont 41 depuis plus de trois mois, (2,5 % du parc). Une analyse plus précise permet de caractériser ce phénomène, qui atteint plus particulièrement un quartier et dénote un décalage entre la structure du parc et les besoins actuels ; les grands appartements situés dans les étages des immeubles, qui ne sont pas équipés d'ascenseurs, sont particulièrement concernés.

Le groupe Kermarron, de 265 logements, qui représente 16 % du parc, subit la moitié de la vacance et 63 % de la vacance de longue durée (ces chiffres n'intègrent pas les 38 logements en attente de démolition).

Les logements de type 4 et plus, qui représentent 22 % du parc, regroupent 54 % de la vacance et 61 % de la vacance de longue durée. De plus, près d'un quart des logements vacants sont des appartements de type 3 ou 4 situés au 4^{ème} étage des immeubles.

Le conseil d'administration du 24 mars 2015 a validé la possibilité de proposer des logements de type 3 à des personnes seules et d'adapter les loyers de logements de type 4 vacants de longue date. L'organisme devra suivre finement l'impact de ces mesures et poursuivre sa réflexion sur le devenir d'un bâtiment de 30 logements, composé d'appartements de type 4, qui concentre la vacance à Kermarron.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Dans le contexte local, la stratégie patrimoniale de l'office est orientée vers l'amélioration du parc plutôt que vers une augmentation quantitative sensible de l'offre de logements.

Le plan stratégique de patrimoine, pour la période 2011-2016, a été établi avec l'appui d'un cabinet extérieur. Le conseil d'administration, en avril 2010, a adopté un scénario qui comprend notamment la réhabilitation de 276 logements et la démolition de 38 logements. Il a également adopté la perspective de construction neuve, à hauteur d'une vingtaine de logements par an.

La synthèse des DPE, actualisée en 2015, indique que 123 logements sont classés en E ou F (aucun en G) dont 109 équipés en chauffage électrique.

Une réflexion interne est en cours pour remettre à jour le plan stratégique. L'office se devra notamment d'intégrer un volet relatif à l'amélioration thermique et logements et de redéfinir sa politique de réhabilitation et de maintenance à l'issue de l'opération menée à Kermarron (cf. § 4.4.1). Les documents de travail présentés par les services reprennent les prévisions, à partir de 2017, des réhabilitations des programmes Bréhuel et Le Guet, qui étaient déjà identifiés dans le plan stratégique 2011-2016, ainsi que la planification de l'amélioration thermique d'une quarantaine de logements, dont le remplacement de convecteurs électriques par des pompes à chaleur, pour un montant unitaire estimé à 12,5 k€.

Pour ce qui concerne les opérations moins lourdes, de gros entretien et de réparations, l'office s'est doté récemment de plans pluriannuels qui ont été validés par le conseil d'administration le 16 décembre 2014. Les travaux de gros entretien, pour la période 2015-2019, sont constitués de ravalements de façade de 70 % du parc, pour un montant moyen annuel de 174 k€ qui ne présente que peu de variation d'une année à l'autre. Les travaux de réparations (remplacements de composants, tels que menuiseries, chaudières, etc.) sont estimés, pour la même période, à un montant moyen de 240 k€ par an.

La CUS 2011-2016 rappelle les résultats du PSP, notamment en termes de réhabilitations, transformations et démolitions. Le plan de vente porte sur la mise en commercialisation de cinq logements par an et la production sur une dizaine de logements par an. L'objectif en termes d'amélioration thermique porte sur 60 % des logements concernés, soit 83 logements. Le nombre d'attributions en mutation envisagé se situe entre 20 et 30 %.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

4.3.1.1 Production locative

Dans un contexte localement détendu, le rythme de construction de l'organisme est limité. Il a livré en moyenne 15 logements par au cours des cinq dernières années, en construction neuve et en transformation de bâtiments existants.

Nombre de logements	2010	2011	2012	2013	2014
Constructions neuves	10 (PSLA)	16	14	6	21
Acquisitions-améliorations			4		7

Il est à noter que 30 logements (16 livrés en 2011 et 14 en 2014) sont implantés à proximité du nouveau siège de l'office, dans le quartier de Kermarron où il a engagé la démolition d'un bâtiment de 38 logements et que 14 studios livrés en 2012 sont gérés comme des foyers.

La production est orientée vers les petits logements, en adéquation avec la demande et la population logée. Ainsi, les livraisons de logements locatifs comprennent 62 % de types 1 et 2, 26 % de type 3 et 12 % de type 4.

Les projets en cours portent sur une douzaine de logements à livrer sur la période 2015-2016.

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

4.3.2.1 Organisation de la production

La phase amont des opérations est traitée par le directeur général pour la partie financière, dont les calculs prévisionnels d'équilibre, et par le directeur du patrimoine pour la partie technique. Les travaux sont suivis par le responsable de la maîtrise d'ouvrage. Il est à noter que l'organisme assure le suivi de quelques chantiers de construction pour le compte de l'OPH départemental Habitat 29.

4.3.2.2 Prix de revient et financement des opérations

Le coût global des opérations locatives neuves livrées de 2009 à 2014 (hors acquisitions-améliorations) s'établit à 2 144€/m² SH, dont 1 944 € de coût de bâtiment. Il est tiré vers le haut par l'opération JJ Rousseau, située dans un environnement urbain resserré au centre de Douarnenez, et de l'opération Keriguy 2, constituée de 14 studios destinés à des personnes handicapées.

Ce dernier programme présente une décomposition particulière de son financement, qui privilégie les emprunts.

La décision de financement, du 6 juin 2011, cite des « logements ordinaires » financés en PLUS et détaille le plan de financement prévisionnel comprenant notamment 73 % d'emprunts (760 k€) et 17,5 % de fonds propres (182 k€). L'office en a confié la gestion à une association, contractualisée par une convention de gestion qui fixe les engagements des signataires et définit le calcul de la redevance du gestionnaire sous une forme classique (annuités d'emprunts, frais de gestion, provision pour travaux, assurances...). Le plan de financement prévisionnel annexé à la convention de gestion est fortement modifié par rapport à celui figurant dans la décision de financement, et adapté à la formule de calcul de la redevance due par la gestionnaire ; il comporte 907 k€ d'emprunt, soit presque 90 % du financement.

En dehors de cette opération atypique, le financement des opérations neuves comprend globalement 61 % d'emprunts, 17 % de subventions, et 22 % de fonds propres, dont le niveau représente une moyenne de 31 k€ par logement.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Travaux de maintenance

La maintenance du patrimoine est suivie par la direction du patrimoine et réalisée par des prestataires extérieurs et par la régie interne à l'office.

Les travaux de gros entretien et remplacements de composants programmés pour l'année sont regroupés dans une même consultation et décomposés en lots, ce qui allège les démarches administratives. Les travaux de peinture, papiers-peints et sols des logements font l'objet de marchés à bons de commande, attribués en deux lots géographiques, pour un an à dater de janvier 2014, reconductible au maximum trois fois.

L'office n'a pas mené d'analyse exhaustive des besoins de maintenance et d'amélioration de son patrimoine.

Le coût de maintenance du parc locatif (entretien courant non récupérable et gros entretien), au cours des années passées est stable et relativement réduit, notamment pour un patrimoine ancien qui a peu connu récemment de campagnes de réhabilitations, à l'exception notamment du quartier de Kermarron. Son niveau en 2012, soit 400 € par logement, ne s'élevait qu'à 70 % de la médiane des offices (574 €) et sa progression est limitée ; 429 € en 2013 et 446 € en 2014.

Les visites de patrimoine réalisées lors du contrôle ont permis de constater des besoins de maintenance, notamment en termes de ravalements et de remise en état de parties communes d'immeubles. Le niveau réduit et la régularité des montants de gros entretien figurant au plan pluriannuel (cf. supra) dénotent l'adossement de la programmation à une seule logique budgétaire. Dans le cadre de l'actualisation du plan stratégique de patrimoine, un recensement exhaustif des besoins est nécessaire pour que le conseil d'administration puisse calibrer une politique de maintenance adaptée.

L'organisme précise que l'actualisation de son plan stratégique de patrimoine est en cours et devrait permettre de cerner les besoins de manière plus exhaustive. Il indique par ailleurs que les prélèvements opérés par l'Etat ont directement impacté ses dépenses de maintenance, cet argument ne justifiant cependant pas à lui seul les montants limités consacrés à la maintenance ces dernières années.

4.4.2 Exploitation du patrimoine

Les marchés d'exploitation, qui sont préparés par la direction technique et le service marchés, font régulièrement l'objet de mise en concurrence. Les plus conséquents portent sur l'entretien des appareils de chauffage et le nettoyage des parties communes d'immeubles.

Le marché pour l'entretien des appareils de chauffage, ECS et VMC, a pris effet au 1^{er} janvier 2011, pour une période d'un an, renouvelable quatre fois. Celui relatif au nettoyage des parties communes d'immeubles est conclu pour une durée d'un an à dater de janvier 2015, reconductible trois fois.

Le nombre d'ascenseurs est limité. Une consultation a été menée globalement pour trois appareils dans des foyers et celui du siège, pour une durée de quatre ans, à dater du 1^{er} janvier 2012, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Celui du programme Keriguy 2, livré en 2012, et celui du programme JJ Rousseau, mis en service en 2014, s'achèveront à la même date.

4.4.3 Travaux de réhabilitation

Le quartier de Kermarron, qui comprend 303 logements de l'office et sur lequel son nouveau siège est implanté, fait l'objet d'un important programme de rénovation urbaine qui concerne non seulement son patrimoine mais aussi les voiries avec son désenclavement.

Il est à noter que l'organisme est confronté à une problématique de désamiantage, qui surenchérit les coûts des travaux et a conduit à des retards de travaux.

L'opération est décomposée en trois tranches qui comprend deux phases ; d'abord une réhabilitation de l'intérieur des logements (pièces d'eau, chaudière, électricité, menuiseries) et ensuite des travaux extérieurs aux logements (traitement des halls, accessibilité, isolation). La deuxième tranche est en cours de travaux et la consultation concernant les travaux de la phase réhabilitation de la troisième tranche vient d'être lancée.

Par ailleurs, un ensemble de 38 logements, vide depuis plusieurs années, sera prochainement démoli, après des retards générés par la présence de matériaux amiantés. L'action à mener pour une barre de quatre étages sans ascenseur, composée de 30 logements de type 4, dont près de la moitié est inoccupée, est en cours de réflexion.

Les réhabilitations des deux premières tranches, traitées en maîtrise d'œuvre interne, ressortent à 11,7 k€ au logement, dont une part de fonds propres limitée à environ 500 €.

La résidentialisation de la première tranche revient à 4 k€ au logement. Il est à noter que le traitement choisi, notamment la conservation sans traitement des bardages en écailles sur

des façades d'immeubles, ne met pas en valeur les travaux réalisés. Celle de la deuxième phase, qui comprend notamment des travaux relatifs aux bardages et un lot de déconstruction-désamiantage, revient à 16 k€ par logement. La part isolation plus désamiantage représente plus de 69 % des travaux, dont 20 % pour le désamiantage.

En dehors de cette cité, la réhabilitation de Menez Birou, en 2009-2010, pour près de 40 k€/logement, a permis une évolution de E à C du classement, en termes de DPE, de cette résidence de 44 logements qui est le programme le plus ancien de l'office.

L'amélioration thermique du programme Gourlizon, de 16 logements, récemment achevée, a notamment concerné le remplacement du chauffage électrique par des pompes à chaleur, pour un montant de 13 k€ au logement. L'office a prévu de mener à terme une analyse des gains énergétiques réellement obtenus, avec l'appui des locataires.

La poursuite de travaux de réhabilitation, sur d'autres programmes et le planning d'interventions relatives à l'amélioration thermique des logements sont en cours de réflexion (cf. § 4.2).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La CUS, qui rappelle que l'organisme n'a pas mis en commercialisation de logements jusqu'en 2010, a fixé un objectif de cinq unités par an.

Le conseil d'administration a délibéré, en 2010, contre la mise en vente de 12 logements individuels, en considérant la faible part de ce type de logements dans son patrimoine et le lancement d'une opération de 10 logements en PSLA. Il a décidé, en 2014, de poursuivre une réflexion sur la mise en vente de logements d'une cage d'escalier d'un bâtiment de 30 logements à Kermarron, qui connaît un fort taux de vacance (cf. supra).

L'organisme n'a donc pas mis en commercialisation de logements anciens et a livré en 2010 une opération de 10 logements en location-accession, pour un prix moyen de 140 k€, générant une marge de 4,6 %. Cette politique lui a évité de se départir de ses logements individuels, dont la quantité est limitée, et de créer des copropriétés dans les immeubles collectifs.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Dans un contexte détendu, l'orientation visant à freiner le développement du parc et à le maintenir en état, afin d'améliorer son attractivité, est cohérente.

La mise à jour du plan stratégique de patrimoine apparaît en revanche indispensable afin que l'office adosse sa politique de maintenance et d'entretien à un relevé exhaustif des besoins techniques.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 ORGANISATION DES SERVICES FINANCIERS

L'office de Douarnenez a souhaité rester dans le cadre de la comptabilité publique avec comme conséquence la dissociation des fonctions d'ordonnateur et de comptable.

Au plan comptable et financier, le rôle d'ordonnateur assuré par l'OPH, s'appuie principalement sur les moyens du service « administration générale, ressources humaines et communication » à laquelle appartiennent les deux agents en charge respectivement des finances et de la comptabilité ; la responsable de service n'étant quant à elle pas spécifiquement positionnée sur ces sujets. En conséquence, ces moyens limités imposent une certaine polyvalence entre ces deux agents, sachant que par ailleurs le directeur général intervient lui aussi dans le domaine financier (budget annuel, montage d'opérations, gestion de trésorerie).

Enfin, il convient également de rappeler qu'au cours des dernières années, les postes de responsable du service et de gestion des finances ont été vacants à plusieurs reprises, et durablement pour

le second de ces postes. Le recrutement d'un nouvel agent, début 2014 permet d'envisager un retour à la normale qui ne sera effectif qu'avec l'approbation des comptes 2015 (cf. infra pour ce qui concerne les diverses anomalies comptables et financières relevées à l'occasion du contrôle).

Une charte de partenariat a été signée en 2002 entre l'OPH et la Trésorerie de Douarnenez. Toutefois, en raison de son ancienneté et en l'absence de réactualisation des engagements réciproques, une partie des actions prévues ne semble plus assurée, même si, de part et d'autre, le souhait de rencontres périodiques est réaffirmé. La Trésorerie consacre un agent au recouvrement des recettes de l'OPH Douarnenez Habitat, ainsi qu'à sa gestion financière et comptable. Au moment du contrôle, cette personne était absente et partiellement remplacée, avec comme conséquence une réduction des moyens affectés au suivi de l'office.

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET DES ETATS FINANCIERS

Comme indiqué ci-avant, l'office rencontre depuis plusieurs années des difficultés dans la tenue et la production de ses comptes. Dans ces conditions, des anomalies ont été relevées concernant la tenue de la comptabilité et doivent être corrigées à l'avenir et ce, indépendamment de la modicité des sommes à rectifier dans certains cas. Le détail de ces anomalies est donné en annexe n° 7.

L'erreur la plus conséquente porte sur l'exercice 2011 dont le résultat a été revu de 325 k€ à 1 566 k€, suite à une erreur de comptabilisation par l'office de la sortie de stock de l'opération de PSLA de Coataner. Les corrections ont impacté les comptes 2011 et 2012.

Par ailleurs, l'organisme doit aussi veiller à la fiabilité et à la cohérence des informations inscrites dans les annexes comptables, ainsi que dans ses fiches de situation financière et comptable.

La vacance, pendant plus d'un an, du poste de l'agent en charge des finances a eu pour conséquence une gestion des urgences dans ce domaine qui n'a pas elle non plus été exempte d'erreurs. Le travail de reprise et de fiabilisation, engagé depuis 2012 et poursuivi par le nouveau titulaire depuis 2014, devrait se terminer avec l'approbation des comptes 2015.

5.2.1 Evolution des coûts de gestion

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
+ Frais généraux	430	402	459	421	412
+ Cotisations Cglls	37	261	150	26	37
- Consommations et amortissements de la régie espaces verts			-42	-42	-43
Consommations et amortissements de la régie polyvalence <i>p.m</i> et autres	-79	-108	-89	-102	-105
Frais généraux divers (nets des consommations et amortissements de la régie espaces verts)	467	663	566	405	406
+ Impôts et taxes (hors TFPB)		190		1	-21
+ Charges de personnel	889	846	891	819	969
<i>p.m</i> Valorisation des personnels de régie en maintenance	-100	-100	-100	-100	-118
<i>p.m</i> Valorisation des personnels de régie en espaces verts			-63	-65	-66
Coût de gestion	1357	1699	1458	1225	1353

Le tableau ci-avant détaille les principales composantes du coût de gestion annuel de l'office. Il convient cependant de préciser qu'il comporte plusieurs limites notamment liées à l'absence d'une réelle comptabilité analytique pour la régie, voire de données pour certains exercices.⁸

Dans ces conditions les commentaires portent sur des valeurs non retraitées de l'activité de la régie, exception faite des consommations et amortissements liés à l'entretien en régie des espaces, car il s'agit-là de charges récupérables spécifiquement identifiées dans la comptabilité de l'OPH.

Les coûts de gestion de l'OPH Douarnenez Habitat se caractérisent par leur modicité et tendanciellement par leur constance, en dehors de tout événement exceptionnel.

⁸ A défaut, certaines valeurs sont estimées, elles figurent alors en italique dans le tableau.

Les variations des charges de personnel constituent alors la principale explication aux fluctuations entre les exercices ; et encore elles s'expliquent principalement par les conséquences de la rupture conventionnelle puis du recrutement ultérieur du titulaire du poste de responsable financier. Outre leur faible progression, les coûts de personnel se caractérisent également par leur niveau très réduit. Non retraités de la régie, ils s'élèvent à 587 €/lgt en 2014, comparés à une valeur médiane de 754 €/lgt ; après retraitement de la part des salaires et charges imputables à la régie, ils ne seraient plus que de 515 €/lgt.

A la clôture de l'exercice 2014, les coûts de gestion de l'office s'élèvent à 1,35 M€, ce qui rapporté au nombre de logement géré donne une valeur de 819 €/lgt, soit nettement en dessous de la valeur médiane des OPH de province qui était de 1 093 €/logt en 2012. En affinant cette approche, en ressortant les charges de personnel liées à la régie (travaux divers - réparation locative et espaces verts), il est possible d'estimer un coût de gestion au logement de l'ordre de 700 €, ce qui serait extrêmement faible.

Enfin, il convient aussi de tenir compte dans cette analyse de l'intégration en 2011 et 2012 de la charge financière liée au prélèvement sur le potentiel financier (190 k€ en 2011 et 115 k€ en 2012).

5.2.2 Gestion de la dette et de la trésorerie

La structure de la dette de l'OPH Douarnenez Habitat, fin 2014, présente les caractéristiques suivantes :

- un encours de 25,1 M€, souscrit à 90,5 % auprès de la CDC et adossé au livret A ;
- un prêt de refinancement, souscrit auprès du Crédit local de France, présentant un encours résiduel de 1,5 M€ au taux fixe de 5,6 % ;
- le poids de l'annuité s'élevait à 1,6 M€, ce qui représente 38,9 % des loyers encaissés au cours de ce même exercice. Ce taux est proche du taux médian de 38,7 % (valeur 2012 pour les OPH).

A cette date l'office n'avait pas souscrit d'emprunts structurés ni réalisé d'opérations de couverture.

Le taux d'endettement de l'office, en lien avec l'âge moyen de 38 ans du parc, tend à diminuer au fil des années. Une partie croissante des financements initiaux arrive en fin d'amortissement (financements des grands ensembles des années 60-70). Une extraction du logiciel de gestion des emprunts montre qu'à 10 ans le montant de l'annuité, au fil de l'eau (c'est-à-dire pour les programmes actuels en service), sera réduit de moitié dans les conditions financières de taux actuel. Cette projection permet d'estimer une capacité résiduelle de remboursement de nouveaux emprunts, croissante, (à taux constant d'endettement) que le rythme actuel de développement ne mobilisera vraisemblablement pas dans son intégralité (cf. annexe n° 8).

Dans ce contexte de réduction attendue de sa dette et au vu de sa nature (principalement adossée au taux du livret A), l'office n'a pas particulièrement recherché à en renégocier les conditions, sachant que, par ailleurs, le principal prêt à taux fixe élevé présente des conditions financières dissuasives de renégociation.

La stratégie d'endettement de l'office s'avère enfin limitée, dans la mesure où le développement du parc et donc de ses besoins de financement reste modeste. Le phasage dans la mobilisation des nouveaux emprunts se cale sur les besoins de trésorerie de l'opération et plus largement de l'office lors des quelques décaissements annuels de trésorerie plus importants (TFPB notamment).

Concernant la rémunération de la trésorerie disponible, si l'organisme respecte les obligations qui lui sont faites en matière de dépôts de fonds (art. L. 421-10 du CCH), il n'optimise toutefois pas la rémunération de sa trésorerie, faute d'avoir été en mesure d'élaborer des prévisions de recettes et de dépenses suffisamment précises (cf. supra). Les principaux placements sont effectués sur un livret A, quand le solde du compte dépasse durablement 300 000 € ; en conséquence, les soldes du compte au Trésor, non rémunéré, peuvent être importants au quotidien et priver l'office d'une source de revenus complémentaires.

5.2.3 Estimation des fonds propres disponibles

A l'occasion du contrôle, une estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2014 et à terminaison des opérations engagées à cette même date, a été réalisée. Ce calcul repose sur l'exploitation des données issues de la comptabilité de programme, avec les limites imposées par la fiabilité encore perfectible de cette source (fiabilisation initiée depuis 2014, à finaliser en 2015).

Le potentiel financier disponible, évalué à 2 M€ à la clôture des comptes 2014 (cf. annexe n° 9) a été évalué à 1,3 M€ à terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice.

L'estimation des fonds propres disponibles à terminaison prend en compte :

- le solde déficitaire de 0,2 M€ issu du rapprochement entre les sommes restant à encaisser et régler sur les opérations en cours et non soldées ;
- le remboursement des amortissements courus non échus locatifs, qui s'élèvent fin 2014 à 851 k€ ;
- les opérations préliminaires pour leurs dépenses et financements enregistrés au bilan 2014, avec pour conséquence une mobilisation instantanée de 128 k€ de fonds propres ;
- le portage financier des réserves foncières de Kervent et Kervignac, sur fonds propres à hauteur de 295 k€.

Rapporté au logement locatif, le potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2014 serait de 1 122 €, positionnant l'office au-dessus de la valeur médiane du ratio de la famille des OPH⁹.

5.3 ANALYSE FINANCIÈRE RETROSPECTIVE

5.3.1 Analyse de l'exploitation

(en K€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	38	33	-1 207	21	9
Loyers	5 324	5 299	5 409	5 514	5 636
Coûts de gestion (hors entretien)	-1 357	-1 699	-1 500	-1 266	-1 397
Entretien courant	-154	-119	-128	-129	-119
Gros entretien	-543	-654	-519	-568	-618
TFPB	-493	-410	-529	-632	-645
Flux financiers	34	21	41	33	-23
Flux exceptionnels	98	160	47	38	52
Autres produits d'exploitation	1	21	15	30	32
Pertes sur créances irrécouvrables	-26	-39	-72	-27	-56
Annuité	-2 143	-2 205	-2 319	-2 284	-2 194
Autofinancement net¹¹	780	408	-762	731	676
en % du chiffre d'affaires	14,5%	7,7%	-14,1%	12,9%	12,0%
<i>Autofinancement net « redressé »</i>	<i>780</i>	<i>408</i>	<i>478</i>	<i>731</i>	<i>676</i>
<i>en % du chiffre d'affaires « redressé »</i>	<i>14,5%</i>	<i>7,7%</i>	<i>8,8%</i>	<i>12,9%</i>	<i>12,0%</i>

L'autofinancement dégagé par l'exploitation de Douarnenez habitat sur la période de contrôle est en moyenne de 11 %, et de 12 % pour le dernier exercice. Cette valeur positionne l'office au-dessus de la médiane qui était de 10,1 % pour les OPH en 2012. A noter que ce commentaire intègre la rectification de l'erreur de comptabilisation des sorties de stock des PSLA de Coataner intervenue sur les exercices 2011 et 2012 (cf. supra) et ses conséquences sur l'autofinancement.

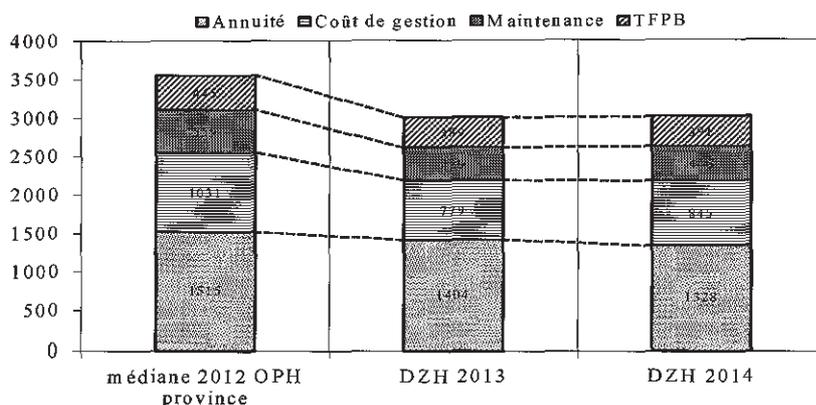
⁹ Kervent : 118 k€, Kervignac : 177 k€.

¹⁰ La valeur du potentiel financier à terminaison médian, au logement, pour les OPH, était de 995 € en 2013.

¹¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Les produits locatifs constituent la ressource quasi-exclusive de l'office. Le montant des loyers quittancés entre 2010 et 2014 a augmenté de 275 k€, soit une hausse de 5,1 % sur les cinq derniers exercices, résultant du seul cumul des hausses annuelles de loyers décidées en conseil d'administration ; l'augmentation nette du parc locatif ayant été très limitée avec 68 logements.

Les pertes locatives liées à la vacance progressent constamment ; fin 2014, avec un total de 213 k€, elles approchent les 4 % des loyers et charges quittancés la même année. De plus, si on ajoute à ces chiffres la prise en compte des pertes locatives se rapportant aux 38 logements en attente de démolition (cf. supra), la perte annuelle est de 300 k€, soit plus de 5 % des loyers et charges de 2014.



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion maîtrisés (cf. supra) sur la période, s'expliquant en grande partie par le niveau contenu des dépenses de personnel qui en sont une composante significative ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation, qui sont, elles aussi d'un niveau modéré. Elles reposent en principe sur les besoins identifiés par le PSP et leur traduction dans une programmation pluriannuelle ; dans les faits, le cadrage budgétaire prévaut, ce qui d'un point de vue financier garantit leur encadrement (indépendamment des questions relatives à l'adéquation de cet effort au regard des besoins, cf. supra). Dans ces conditions, le niveau des dépenses de maintenance financées par l'exploitation se stabilise autour de 1 M€ par an, ce qui rapporté au logement donne une valeur moyenne de 446 €. Par comparaison avec les valeurs habituellement observées (médiane OPH 2012 de 574 €/logt), ces montants illustrent l'aspect financièrement contraint de ces dépenses ;

- une charge fiscale liée à la TFPB globalement constante rapportée aux produits locatifs (en moyenne 11 % sur la période) et qui ramenée au logement, passe de 360 € en 2010 à 378 € en 2014. Ces valeurs sont toutefois difficilement comparables avec les valeurs de référence¹², en raison d'un parc dont l'âge moyen est élevé (38 ans) et fortement assujéti (90 %).

(A noter que les dégrèvements comptabilisés au titre des économies d'énergie et de l'adaptation des logements sont comptabilisés en produits exceptionnels (c/7717), soit plus de 240 k€ sur les deux derniers exercices) ;

- une annuité locative décroissante sur la période, mais qui avec un coût représentant 39 % des loyers, reste proche de la valeur médiane observée pour les OPH de province (cf. supra § 5.2.2).

Les flux financiers, d'un volume réduit, sont le produit d'une trésorerie dont le niveau reste globalement stable, mais dont la gestion n'est pas optimisée et qui de plus s'inscrit dans un contexte de baisse généralisé des taux de rémunération des produits de placement.

¹² Médiane 2012 des OPH de 483€ /logt.

L'absence de stratégie quant aux conditions de déblocage des financements, au regard des excédents de trésorerie et le maintien parfois durable d'un solde de compte au Trésor non placé (même dans un contexte de taux réduits), ne permet pas d'optimiser les flux financiers et prive l'office de ressources potentielles.

Les flux exceptionnels qui prennent en compte les mouvements sur les opérations de gestion, les autres charges et produits exceptionnels (sinistres...) présentent des variations importantes mais non récurrentes, qui participent également à l'explication des fluctuations de l'autofinancement net entre les exercices. Concernant les derniers exercices, l'élément le plus significatif résulte de la dotation d'une provision exceptionnelle (- 150 k€) liée à la future démolition des 38 logements de Kermarron.

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge brute totale	3 320	3 297	2 094	3 261	3 711
Consommations de tiers	-1 654	-2 029	-1 763	-1 788	-1 817
Frais de personnel	885	836	879	803	959
Excédent brut d'exploitation	781	432	-547	671	935
Solde reprises/dotations	-211	-288	-323	-267	-308
Résultat d'exploitation	570	144	-870	403	627
Résultat financier	34	21	41	33	-23
Résultat exceptionnel	107	160	53	-96	-116
Résultat de l'exercice	712	326	-776	340	488
<i>p.m. Excédent brut d'exploitation « redressé »</i>	<i>781</i>	<i>432</i>	<i>693</i>	<i>671</i>	<i>935</i>
<i>p.m. Résultat d'exploitation « redressé »</i>	<i>570</i>	<i>144</i>	<i>370</i>	<i>403</i>	<i>627</i>
<i>p.m. Résultat de l'exercice « redressé »</i>	<i>712</i>	<i>326</i>	<i>464</i>	<i>340</i>	<i>488</i>

L'office a dégagé un excédent brut d'exploitation moyen¹³, de l'ordre de 700 k€ annuels au cours des cinq derniers exercices, équivalant à 13 % du chiffre d'affaires annuel moyen des mêmes exercices.

Après intégration de l'impact financier du solde entre reprises et dotations au titre des amortissements et provisions, il ressort un résultat d'exploitation constamment positif (420 k€ en moyenne pour 2010/2014). Ce dernier, une fois complété des résultats financiers et exceptionnels, et « redressé » pour 2012, produit un résultat comptable annuel constamment positif et d'une valeur moyenne de 420 k€ sur la période, représentant environ 8 % du chiffre d'affaires annuel.

¹³ Après rectification des écritures liées à l'opération de COATANER.

5.3.2 Analyse de la structure financière

(En k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	13 109	13 549	14 014	14 441	15 103
<i>dont situation nette</i>	8 493	8 819	9 284	9 623	10 236
Provisions pour risques et charges (passif)			10	10	176
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	29 870	31 462	33 033	34 352	35 934
Dettes financières	24 599	25 689	25 816	26 243	25 712
Actif immobilisé brut	-66 060	-68 572	-70 637	-72 222	-74 327
Fonds de Roulement Net Global¹⁴	1 518	2 127	2 236	2 825	2 597
FRNG à terminaison des opérations					2 034
Stocks (toutes natures)	1 311	183	208	91	98
Autres actifs d'exploitation	1 493	1 178	1 094	1 209	1 255
Provisions d'actif circulant	-306	-348	-374	-398	-436
Dettes d'exploitation	-1 968	-832	-808	-587	-667
Créances diverses	225	244	292	213	154
Dettes diverses	-555	-625	-595	-543	-597
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	200	-201	-183	-15	-193
Trésorerie nette	1 318	2 328	2 419	2 840	2 790

De 2010 à 2014, l'OPH Douarnenez Habitat renforce ses ressources du haut de bilan régulièrement. Ainsi, sur cette période, la situation nette s'est améliorée de 1,7 M€, par le cumul des résultats annuels, mais aussi en 2014, par la reprise des amortissements dérogatoires (c/145) pour 124 k€.

Complétée des subventions d'investissement, la situation nette détermine les capitaux propres de l'OPH qui s'élevaient à 13,1 M€ en début de période, pour atteindre 15,1 M€ fin 2014.

L'ajout aux capitaux propres des provisions constituées permet de déterminer le total des ressources internes de l'office, et leur rapprochement avec les capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières et dépôts) illustrent le degré d'indépendance financière de la structure ; pour l'OPH, ce rapport s'élève à 37,5 %, fin 2014, ce qui est très proche de la médiane 2012 pour les OPH, de 37 %.

(En k€)	2011	2012	2013	2014
FRN en début d'exercice	1 518	2 127	2 236	2 825
Autofinancement net	408	478	731	676
Dépenses d'investissement	-2 635	-2 173	-2 416	-2 419
Financements comptabilisés	2 987	1 917	2 204	1 651
<i>p.m. solde d'invest.</i>	352	-256	-212	-768
Autofi. Disponible après invest.	760	223	519	-93
Cessions actifs		7	192	
Autres	-151	-121	-123	-135
FRN en fin d'exercice	2 127	2 236	2 825	2 597
Variation annuelle du FRN	609	109	589	-227

Le FRNG, fin 2014, avec 2,6 M€, permet d'assurer la couverture de 3,8 mois de dépenses, ce qui correspond à la valeur médiane 2012 pour les OPH. De 2007 à 2011, il s'améliore d'1M€, cette progression correspond principalement pour cette période, au solde entre le total des investissements réalisés (9,6 M€) et les nouvelles ressources dégagées. Ces dernières sont constituées de 8,7 M€ de nouveaux financements, 2,2 M€ d'autofinancements cumulés. Viennent s'y ajouter les ressources issues des cessions d'actif avec 199 k€ et diverses utilisations pour 530 k€.

¹⁴ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Les variations de montants du FRNG sont liées à des décalages dans la mise en place de financements dans un contexte où l'activité est toutefois très limitée ; les exercices 2011 et 2012 sont particulièrement sensibles de ce point de vue (financements des opérations de Kermarron 14 et 16 logs). Dans cette attente, la trésorerie de l'organisme a apporté l'appoint de ressources nécessaires.

L'écart entre les emplois et les besoins de bas de bilan, mesuré par le besoin en fonds de roulement (BFR) vient, au cas présent, augmenter l'excédent des ressources dégagées par le FRNG. Les quelques fluctuations observées en début de période s'expliquent principalement par la réalisation de l'opération d'accession de Coataner (impact du stock et de son financement), ainsi que par des montants de subventions en attente d'encaissements plus significatifs (2010).

Dans ce contexte de constance des principales composantes de la structure bilantielle, la trésorerie affiche un niveau globalement stable, exprimé en mois de dépenses mensuelles : en moyenne 3,9 mois, à rapprocher d'une médiane de 3 mois.

5.4 PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE

L'OPH Douarnenez Habitat ne réalise toujours pas d'analyse financière prévisionnelle ; le précédent contrôle avait relevé ce point et invité les dirigeants de l'office à se doter d'un outil permettant d'avoir une meilleure visibilité sur la situation financière à terme.

L'office doit aujourd'hui remédier à cette situation. En effet, malgré un rythme de développement réduit, tant par le passé qu'à venir, et du fait d'une situation financière saine résultant d'une gestion budgétaire fortement ancrée, l'OPH va se trouver confronté à court terme à des problématiques patrimoniales importantes (démolitions, réhabilitations et remises à niveau énergétique). La mise à jour du plan de patrimoine permettra de les préciser et de les valoriser, pour autant la programmation et les arbitrages qui en résulteront seront difficiles à justifier en l'absence d'une vision financière prospective.

Si jusqu'à présent, cette absence de prévisionnelle n'a pas eu pour conséquence de mettre la situation financière de l'OPH en péril, elle dénote une absence de préoccupation prospective et réduit la qualité de l'information du conseil d'administration dans un contexte institutionnel évolutif.

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Douarnenez Habitat est une petite structure financière qui préserve une rentabilité et une structure de bilan correctes, ainsi qu'une gestion budgétaire prégnante, dans un contexte de développement réduit mais garanti.

Vu les besoins à venir, l'élaboration d'une analyse financière prévisionnelle constitue une obligation, à laquelle l'OPH Douarnenez Habitat ne peut plus aujourd'hui se soustraire.

Après plusieurs exercices caractérisés par des dysfonctionnements internes qui affectèrent la tenue des comptes, la situation est en cours de remise en ordre depuis 2014, avec comme objectif un retour à la normale avec l'approbation des comptes de l'exercice 2015.

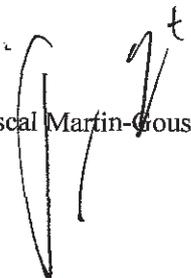
6. CONCLUSION

Douarnenez Habitat affiche une efficacité satisfaisante, avec de faibles coûts de structure. Le service apporté au locataire est globalement performant, et adossé à une forte présence de proximité. La situation financière de l'organisme est quant à elle saine.

Les enjeux patrimoniaux sont essentiellement axés sur la recomposition du parc social existant et l'ajustement au bon niveau de maintenance. De ce point de vue, l'office souffre d'une vision encore insuffisamment claire des réels besoins techniques de son patrimoine et de la mise en perspective des moyens à affecter.

Enfin, Douarnenez Habitat est exposé à des incertitudes fortes en matière de gouvernance, en l'absence de position exprimée par l'intercommunalité à laquelle l'office pourrait être rattaché. Cette situation pénalise l'organisme dans la mise en place d'actions à long terme et, si elle persiste, va handicaper de façon croissante son fonctionnement courant.

Le Directeur général



Pascal Martin-Grousset

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-027 OPH DOUARNENEZ HABITAT – 29

7. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Gestion locative et patrimoine
- 1.2 Composition du conseil d'administration et des commissions en 2014

- 1.5 Tableau des infractions aux règles d'attribution des logements
- 1.6 Tableau évolution du montant des impayés locatifs de 2010 à 2014
- 1.7 Diverses anomalies comptables
- 1.8 Graphique de la projection du rythme d'extinction de la dette courante de 2015 à 2026 et simulation d'une capacité de ré-endettement
- 1.9 Tableau des besoins de financement et fonds propres disponibles fin 2014 et à terminaison
- 1.10 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-027
OPH DOUARNENEZ HABITAT – 29**

ANNEXES AU RAPPORT

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	17.3	44.2	6.1	53	nc	23.1	4.4
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.1	50.7	3.3	55.1	16.5	20.7	7.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
0	0	3.00

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	11.7	10	10.3
taux de vacance global	4.4	4.3	3.5	2.7	3.3
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	2.5	nc	nc

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.9	1.5	1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.94	2.8	nc	nc

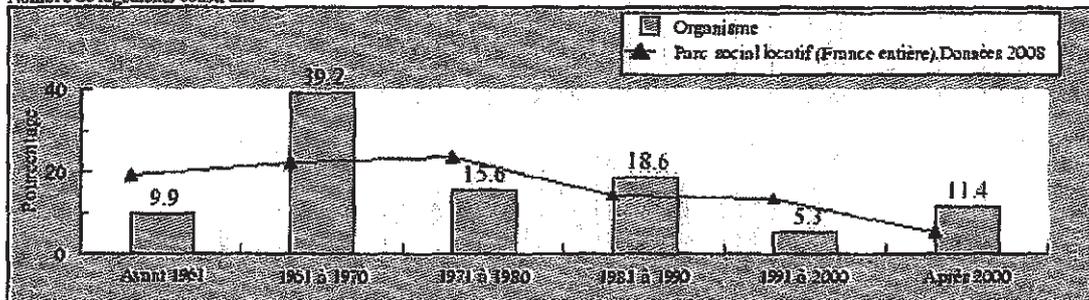
Impayés	médiane nationale	2014	2013	2012
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	10.6	10.0	10.1
Evolution des impayés (%)	0.85	1.3	0.9	-1.1

Patrimoine

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

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
1600	95	87.86	100.00	zone III	28.31	0	38 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
30/04/2010	6 ans	14	0	47	0	0	8	0

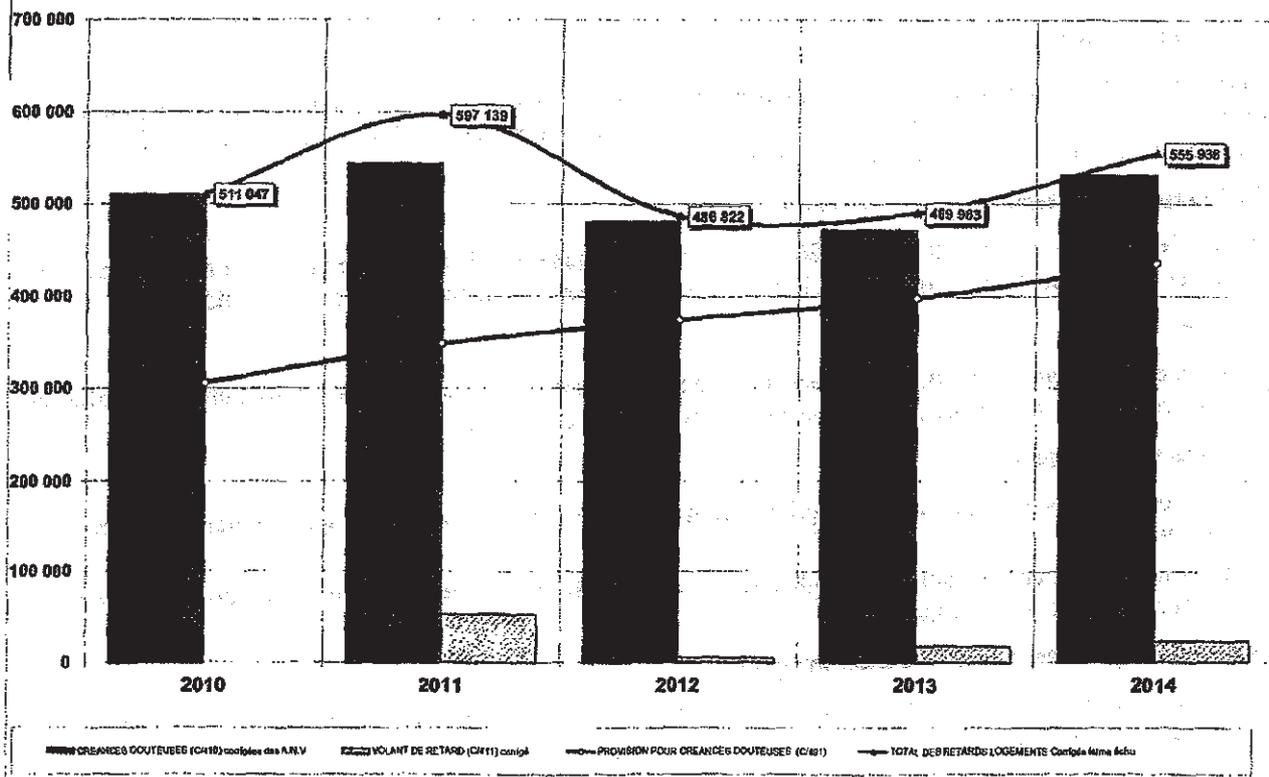
Maintenance du parc	médiane nationale	2014	2013
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	446	429

Douarnenez Habitat**Infractions aux règles d'attribution des logements**

Identification du logement	0039090019
Infraction	Non-respect des plafonds de ressources
Montant du loyer	412,02
Date de signature du bail	15/11/2013
Catégorie du ménage	3
RFR	40 745
Plafond	31 853
dépassement	28%
Montant maximum de la sanction	7 416,36 €

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014

DOUARNENEZ HABITAT	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	5 993 942	5 993 683	6 064 346	5 956 317	6 107 750
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	487 685	510 918	414 585	447 358	476 156
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/854)	25 888	38 823	72 091	26 878	56 377
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	2 526	5 482	5 966	2 343	0
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	511 047	544 259	481 010	471 893	532 533
En jours de quittancement	31,1 jours	33,1 jours	29,0 jours	28,8 jours	31,8 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	8,53%	9,08%	7,93%	7,82%	8,72%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	78 421	81 182	97 949	50 953	93 923
REPRISE SUR LA PCD	25 888	38 823	72 091	26 878	56 377
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	306 099	348 456	374 317	398 392	435 938
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	0	163 888	124 003	119 282	115 201
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	-111 106	-118 190	-101 192	-91 798
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	0	52 880	5 813	18 070	23 403
En jours de quittancement	0,0 jours	3,2 jours	0,3 jours	1,1 jours	1,4 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	0,00%	0,88%	0,10%	0,30%	0,38%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/854-C/7714) :	511 047	597 139	486 822	489 963	555 938
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :	0	0	0	0	0
(C/4112 Annexes Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)					
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	511 047	597 139	486 822	489 963	555 938
En jours de quittancement (compté terme échu)	31,1 jours	36,4 jours	29,3 jours	30,0 jours	33,2 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (compté terme échu)	8,53%	9,95%	8,03%	8,23%	9,10%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		109 454	-76 975	69 565	96 508



DIVERSES ANOMALIES COMPTABLES

c/13 subventions

L'office ne comptabilise pas les subventions d'investissement à leur notification comme l'impose l'instruction comptable, mais seulement au moment de leur encaissement.

c/158 autres provisions pour charges

Dotation en 2014 de 150 000,00 € de provisions pour la démolition de Kermaron :

- cette provision a été déterminée par le directeur général, à partir d'une estimation du coût de la démolition à 650 k€ fourni par une entreprise et après prise en compte d'une probable subvention de 230 k€. Dans ces conditions, le montant de 150 k€ ne résulte d'aucun calcul suffisamment précis pour pouvoir fonder une provision qui ne peut par ailleurs se justifier par la volonté d'étaler la charge financière sur plusieurs exercices ;
- Par ailleurs, il n'y a pas eu de traitement comptable de la phase préalable de la démolition des 38 logements. Il n'y a, notamment, pas eu de comptabilisation de la dépréciation des bâtiments et, par la suite, des amortissements exceptionnels. Il conviendra donc pour la suite de la démolition de se conformer aux principes comptables de la M31.

c/2082 Baux emphytéotiques

Les baux ne sont comptabilisés que pour la charge qu'ils constituent annuellement, mais ne sont pas identifiés et traités en temps qu'immobilisation incorporelle comme le prévoit la réglementation, et ce, indépendamment de leur valeur.

c/211 Terrains nus

Le compte enregistre deux terrains : Kervent 114 k€ et Kervignac 366 k€ de très longue date. Ces terrains n'ont pas, jusqu'à aujourd'hui, été utilisés ; aussi se pose la question de leur valeur réelle et de l'éventuel besoin d'inscrire une dépréciation ?

c/2134 Travaux d'amélioration

Le compte a été débité irrégulièrement, après 2005, pour 7 opérations qu'il conviendra de reventiler dans les composants ad hoc avec retraitement des amortissements et des subventions.

c/23 Immobilisations en cours

Les services de l'OPH procèdent à la décomposition de l'immobilisation dès le stade de l'en cours, ce qui ne constitue pas une obligation réglementaire et vient au cas d'espèce complexifier la tâche du service et peut s'avérer source d'erreurs ou de régularisations par la suite.

c/4112 Compte client terme échu de décembre

Le c/411 n'est utilisé seulement depuis 2011, par contre l'annexe XI « ventilation des comptes locataires acquéreurs et autres » ne donne toujours pas le détail du c/4112 correspondant au terme échu de décembre.

c/4458 TVA

Les comptes de TVA présentent des soldes en fin d'année anormalement élevés, qu'il appartiendra de justifier et au besoin de régulariser dans le cadre d'un travail potentiel avec la trésorerie.

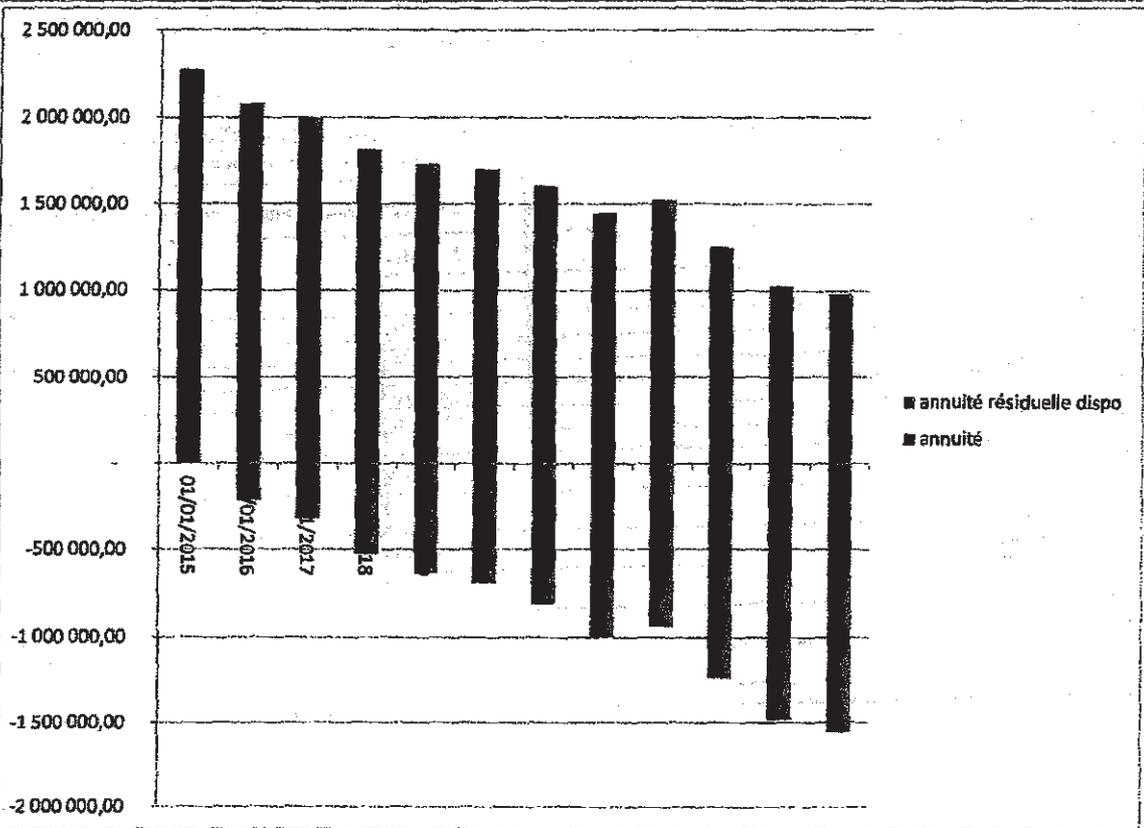
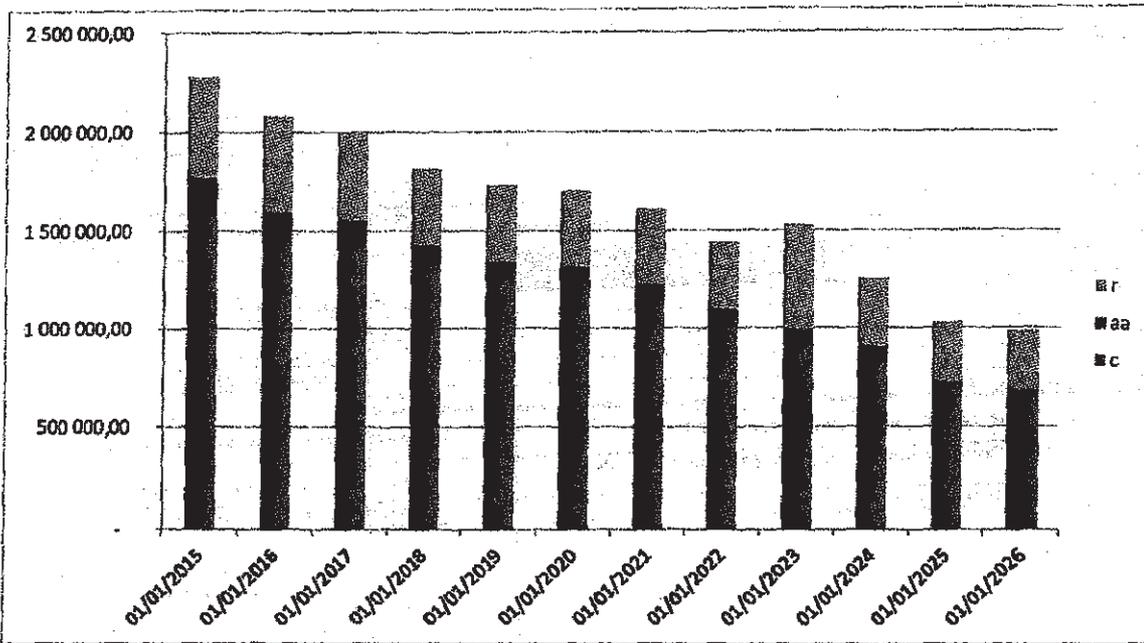
c/722 Productions immobilisées

- le c/722 n'est envisagé que pour ce qui concerne les travaux faits en régie qui auraient un caractère d'immobilisation ;
- l'utilisation du c/722 concernant l'immobilisation des coûts internes de maîtrise d'ouvrage non mise en œuvre au jour du contrôle sera envisager à terme.

ANNEXE VII « Etat récapitulatif des emprunts »

La ligne 2.23 « composants locatifs sortis de l'actif » n'est pas renseignée, depuis au moins 2010, alors même que l'OPH comptabilise par ailleurs ces sorties de composants.

Projection du rythme d'extinction de la dette courante de 2015 à 2026
 et simulation d'une capacité de réendettement sur la base d'un taux de 40% des produits locatifs



BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2014 ET A TERMINAISON			
DOUARNENEZ HABITAT	2014	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	10 235 666		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) et c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou insuffisance) AT/AF locatif	827 302	dans ACNE	851800,32
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	352 259		
Autres emprunts nets	1 294 352		
Total moyens financiers fin 2014	12 709 579		
UTILISATIONS			
Dépenses comptabilisées fin 2014	-73 110 026	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2014	9 296 688		
Emprunts locatifs encaissés fin 2014	54 963 323	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-1 598 019		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2014	-10 448 036	Compris portage des préliminaires pour 423810	
Dont portage des opérations préliminaires et réserves foncières fin 2014 (fonds encaissés moins dépenses réglées) - à saisir	423 810	Portage en trésorerie des opérations préliminaires	
Dépenses restant à comptabiliser - à saisir	1 273 915	Impacte les situations à terminaison	
Emprunts restant à encaisser - à saisir	710 993	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées d'emprunts moins montant emprunt encaissés/comptabilisés des FSFC)	
Subventions restant à notifier - à saisir	960 067	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées de subventions moins montant subvention notifiées/comptabilisées des FSFC)	
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-10 650 891	Compris portage des préliminaires pour 423810	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-265 315	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison :	-10 856 226	Compris portage des préliminaires pour 423810	au logt
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/14	2 056 208	Compris portage des préliminaires pour 423810	1 245 €
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	1 340 601		
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	370 677		
Provisions pour risques	176 008		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0		
FRN 31/12/2014	2 002 856		3,8 mois
FRN A TERMINAISON	1 548 230		2,1 mois
Besoin de FR exploitation	-240 726		
Besoin FR Hors exploitation	443 475		
TRESORERIE 31/12/2014	2 795 605		4,1 mois

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

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

Sources

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

- SIGLES UTILISÉS

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