

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2013-143 Mai 2016

Office public de l'Habitat
«Habitat Pays de Romans»

Romans-sur-Isère (26)

Rapport définitif de contrôle n°2013-143 Mai 2016

Office public de l'Habitat "Habitat Pays de Romans"

Romans-sur-Isère (26)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2013-143 OPH HABITAT PAYS DE ROMANS – 26

Présidente : Marie-Hélène Thoraval
 Directeur général : Pascal Verot
 Adresse : « Le Balzac » Rue Ninon Vallin
 26100 Romans Cedex

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés :	3 975
	nombre de logements familiaux en propriété :	3 975
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	176

Indicateurs	Organisme	Référence métropole	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,4	nc	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	nc	nc	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	11,8	nc	nc	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,8	5,0	nc	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nc	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,58	nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	1,14 %	nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,3 %	nc	nc	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/20xx

Présentation générale de l'organisme Office public à comptabilité publique, Habitat Pays de Romans gère un parc relativement ancien de près de 4 000 logements locatifs sociaux (fin 2013), situés à 93 % dans la commune de Romans-sur-Isère et à 38 % dans la zone urbaine sensible de La Monnaie. Il possède également 5 foyers gérés par des tiers et totalisant 176 équivalents logements. Son territoire se caractérise par une forte précarisation, un taux de chômage très élevé et un marché de l'habitat peu tendu.

Points forts

- Rôle social avéré
- Politique active de vente de logements aux personnes physiques

Points faibles

- Absence de dispositif de contrôle interne
- Vacance locative très élevée
- Niveau d'impayés préoccupant
- Absence de soumission régulière du plan stratégique de patrimoine au conseil d'administration
- Manque de moyens du service patrimoine
- Suivi financier insuffisant des opérations
- Politique insuffisante de maintenance et de réhabilitation du patrimoine en dehors du quartier de la Monnaie
- Autofinancement net très insuffisant
- Situation financière fragile avec un endettement élevé et une trésorerie réduite
- Absence d'outil d'analyse financière prévisionnelle

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Contrat et conditions de rémunération du directeur général
 - Décision de remisage à domicile d'un véhicule de service par le directeur général
 - Non-respect des principes fondamentaux de la commande publique en-deçà du seuil des procédures formalisées
 - Absence de soumission au conseil d'administration des commandes passées à une entreprise dont un dirigeant avait un lien familial avec un salarié de l'office
 - Absence du dossier technique réglementaire en annexe au contrat de location
 - Diagnostics techniques réglementaires manquants et respect insuffisant des obligations du propriétaire pour la de sécurité des bâtiments
 - Engagement hors objet social de dépenses au bénéfice de personnes extérieures à l'office
 - Absence de fiches de situation financière et comptable fiabilisées

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs Ancols

Délégué territorial

Précédent rapport de contrôle : 2008-062 de Décembre 2008

Contrôle effectué du 10 Décembre 2013 au 31 Mars 2015

Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-143

OPH HABITAT PAYS DE ROMANS - 26

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	8
3.1 OCCUPATION DU PARC	8
3.2 ACCES AU LOGEMENT.....	10
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
4.3 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC	17
4.4 RENOVATION URBAINE	18
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	19
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	20
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	20
5.1 COMPTABILITE	20
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	22
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	27
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	29
6. CONCLUSION	30
7. LISTE DES ANNEXES.....	31

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) « Habitat Pays de Romans » en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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'État 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 dernier contrôle (rapport définitif n°2009-019 de novembre 2009) relevait le rôle social affirmé de l'office, la relance de son activité de construction, principalement dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de La Monnaie, une situation financière saine, mais également la nécessité de mieux maîtriser ses coûts de gestion, l'évolution des impayés, ainsi que les procédures de passation de la commande publique et d'améliorer la coordination avec le comptable public. Les conclusions du rapport de contrôle de la Miilos ont été présentées au conseil d'administration (CA) de l'office lors de sa séance du 16 janvier 2009.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'OPH Habitat Pays de Romans dispose d'un patrimoine de 4 151 logements et équivalents-logements (fin 2013). Son territoire d'intervention est principalement la commune de Romans-sur-Isère et ses environs immédiats, notamment le pays de la Drôme des Collines.

Située au nord de l'agglomération de Valence, la Drôme des Collines, peuplée de 155 000 habitants comprend une zone urbanisée située dans la vallée du Rhône (Tournon-sur-Rhône) et dans l'unité urbaine de Romans-sur-Isère, ainsi qu'une zone rurale peu dense. C'est un secteur attractif pour les cadres et les professions intermédiaires. Le faible coût du foncier et la proximité des pôles urbains du Rhône et de l'Isère stimulent son développement démographique. La Drôme des Collines est un territoire en interaction directe avec l'aire urbaine voisine de Valence et à un degré moindre avec les unités urbaines de Lyon et de Vienne. Sa population se densifie autour des pôles urbains de Romans-sur-Isère et Tournon-sur-Rhône. Elle a augmenté de 39 % entre 1975 et 2008 dans la partie urbanisée du territoire et son excédent migratoire, nettement positif, s'accroît depuis 1999. Les populations les plus précarisées se trouvent en Drôme Nord, dans le Royans-Vercors et dans les villes de Romans et Bourg-de-Péage.

L'aire urbaine de Romans-sur-Isère est peuplée de 72 000 habitants. Elle subit de fortes disparités socio-spatiales ; les périphéries accueillent les populations les plus aisées et les communes centres concentrent les populations les plus précaires. Le taux de chômage est très élevé (17,7 %) à Romans-sur-Isère. Le parc de logements ancien est souvent dégradé et marqué par l'inconfort et la vacance. Le marché local de l'habitat est peu tendu. Les loyers à la relocation atteignent 8,2 €/m² à Romans et 9,0 €/m² dans le reste du territoire de l'unité urbaine en février 2014¹. Le peuplement du parc locatif social (16,7 % du parc de logements) est très

¹ Source : Clameur

précarisé. La vacance y est élevée dans certains quartiers (centre ancien et quartier de la Monnaie à Romans).

4 000 habitants (soit 12 % de la population communale) résidaient en 2009 dans la zone urbaine sensible (ZUS) de La Monnaie, dans lequel Habitat Pays de Romans, bailleur social unique, possède 40 % de son patrimoine (cf. §. 4.4).

La communauté d'agglomération du Pays de Romans a fusionné le 1^{er} janvier 2014 avec trois autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour créer la communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône-Alpes. Ce nouvel EPCI regroupe 51 communes et 260 000 habitants.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 23 membres, dont 6 représentent la communauté d'agglomération, 4 les locataires et 2 les syndicats. Le collecteur Action Logement Entreprises Habitat, l'Union départementale des associations familiales (Udaf), la Caisse d'allocations familiales (Caf) et une association, disposent chacun d'un représentant. 7 personnalités qualifiées siègent également au CA.

Les procès verbaux détaillés des séances du conseil d'administration, qui se réunit quatre à cinq fois par an, témoignent de la tenue de débats et de la bonne qualité générale de l'information délivrée à ses membres.

2.2.1.2 Situation du directeur général

M. Pascal Vérot assure la direction générale de l'OPH Habitat Pays de Romans depuis le 1^{er} juillet 2010. Ses fonctions sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 16 juin 2010 (délibération du CA du 28 mai 2010), modifié par un avenant en date du 30 décembre 2013 (délibération du CA du 19 décembre 2013).

En qualité d'agents contractuels de droit public, les directeurs généraux (DG) d'OPH sont soumis aux dispositions générales de droit public prévues par le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives aux DG d'OPH. Le contrat d'un DG d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (cf. notamment CE, 14 juin 2004, Leplatre c/Opac de Dreux, n°250695). En tant que tel, les parties au contrat de droit public ne peuvent invoquer leur accord de volonté pour déroger aux règles d'ordre public qui régissent le statut des DG d'OPH.

L'avenant au contrat, en date du 30 décembre 2013, vise à faire bénéficier le directeur général de la prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de mutuelle santé, prévoyance et retraite complémentaire prévus par un accord collectif conclu au sein de l'office.

Le contrat et les conditions de rémunération du directeur général ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires, tant pour les parts forfaitaire et variable que pour les avantages annexes [décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 et articles R 421-16-10° et R 421-20-III du CCH].

- Part forfaitaire :

Par délibération du 21 octobre 2011, le CA a révisé le montant brut de la part forfaitaire de la rémunération du DG pour tenir compte du nombre de logements réellement gérés au 31 décembre 2010. Ce montant s'avère conforme au plafond fixé par le décret précité.

Au moment du contrôle, cette décision n'avait pas fait l'objet d'un avenant à son contrat de travail. Or toute augmentation de la part forfaitaire en cas d'augmentation du nombre de

logements locatifs gérés, se traduisant par un changement de tranche ou non, doit donner lieu à la passation d'un avenant, lequel doit être obligatoirement soumis à la délibération du conseil d'administration conformément à l'article R. 421-16-10° du CCH.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a souhaité régulariser la situation des années 2012 et 2013 en produisant deux avenants non datés. Ces avenants se réfèrent à une délibération du CA en date du 21 octobre 2011 qui stipule : « *Le montant de la part forfaitaire de la rémunération est révisé après appréciation du nombre de logements gérés au 31 décembre de l'exercice précédent sans qu'il soit nécessaire de délibérer.* ». Or l'article R. 421-16-10 du CCH précise que la signature de tout avenant par le président doit être préalablement autorisée par le conseil d'administration avec le montant de la rémunération afférente et sans possibilité de délégation au bureau. Cela était à l'évidence impossible en octobre 2011, date à laquelle les nombres de logements les 31 décembre 2011 et 2012 ne pouvaient pas être connus. Il ne peut donc être considéré d'aucune façon que la signature de ces avenants a été autorisée par la délibération du 21 octobre 2011. Les augmentations de la part forfaitaire postérieures à 2011, doivent être régularisées par un ou plusieurs avenants dont la signature aura été autorisée par le conseil d'administration.

- Part variable :

La procédure d'octroi de la part variable de la rémunération du DG n'est pas conforme à l'article R. 421-20 III du CCH.

L'article 3.1 du contrat de travail du directeur général prévoit que « *les critères pris en compte pour déterminer le montant de la part variable sont les suivants : objectifs part variable évalués en fonction du rapport de gestion de l'année antérieure, traduisant le niveau d'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du budget voté par le conseil d'administration* »

L'Ancols relève que les objectifs fixés pour le calcul de la part variable en référence aux budgets prévisionnels et à l'évaluation sur la base du rapport de gestion, sont de portée trop générale. Ces objectifs ne permettent en effet pas de mesurer la performance individuelle du directeur général. Ils impliquent autant le DG que l'ensemble du personnel. Le montant de la part variable est donc directement lié à l'absence de réserve. Ainsi, et sauf circonstances exceptionnelles, le CA ne peut qu'approuver le rapport de gestion du DG qui se voit assuré de recevoir mécaniquement sa part variable. Dans les faits, les budgets votés par le conseil d'administration n'ont jamais comporté d'objectif à atteindre ; par voie de conséquence, aucune évaluation n'est possible via les rapports de gestion.

Depuis sa prise de fonction, le 1^{er} juillet 2010, une part variable de rémunération a ainsi été versée au directeur général sans qu'aucun objectif ni indicateur ne lui soit notifié par écrit. Or, la réglementation prévoit que ces objectifs et indicateurs doivent être proposés et notifiés par le président au directeur général, par écrit, au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle la part variable se rapporte.

De plus, pour les exercices 2012, 2013 et 2014, le montant de la part variable perçue par le DG n'a fait l'objet d'aucune approbation par le CA. Or, les dispositions du CCH prévoient que le montant annuel de la part variable attribuée au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé chaque année par le CA ou par le bureau par délégation, sur proposition de son président. En l'absence d'approbation par le CA du montant de la part variable perçue par le DG, celle-ci lui a été attribuée de façon irrégulière.

A la suite du contrôle, le conseil d'administration de l'office, dans sa séance du 22 octobre 2015, a décidé de valider a posteriori l'attribution d'une part variable au directeur général pour les années 2012, 2013 et 2014 au taux initialement arrêté (2,80 %) et sur la base du seul quitus de gestion.

Pour l'année 2015, il a fixé trois indicateurs à son directeur général pour l'octroi d'une part variable : le respect de la planification des opérations de l'Anru, la baisse de la vacance et la diminution du nombre de réclamations en retard. L'attention de l'office est appelée sur la nécessité d'assortir les objectifs d'indicateurs chiffrés et de respecter strictement les procédures

prévues au CCH. Celles-ci disposent notamment que la fixation et la notification de ces objectifs doivent intervenir au plus tard au premier trimestre (cf. ci-avant).

- Avantages annexes :

Le contrat de travail de droit public du directeur général de l'office comporte des avantages annexes non conformes aux dispositions des articles R. 421-20-1 et R. 421-20-4 du CCH. L'article R 421-20 I du CCH prévoit en effet que la rémunération annuelle brute du directeur général « est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R 421-20-1 ». Les clauses suivantes figurant au contrat du DG et non prévues par le CCH s'avèrent donc irrégulières :

- l'article 3.3 « Clauses particulières » du contrat du DG précise que « toute activité rémunérée de direction d'autres établissements ou filiales doit être expressément autorisée par le conseil d'administration » ;
- l'article 6.3 « Indemnité pour licenciement et de demandeur d'emploi » précise que « le traitement servant de base mensuelle de calcul de l'indemnité [de licenciement] est pour la part forfaitaire de rémunération celui du dernier mois perçu et pour la part variable le douzième des derniers montants annuels versés à ce titre ». Or, l'article R. 421-20-4 du CCH prévoit que l'« indemnité est calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement ».
- le même article prévoit que « dans le cas où l'office est son propre assureur, l'établissement s'engage à déposer 15 jours après la notification de la décision de licenciement sur un compte bancaire désigné par le directeur général, 1/3 du montant de l'indemnité totale calculée conformément aux dispositions de droit commun des ASSEDIC. Ce montant pourra être libéré à l'initiative du directeur général sur simple constat par huissier du non-versement régulier des indemnités de chômage » ;
- l'article 6.4 « Conventions de rupture » prévoit que « de convention expresse, il est reconnu au directeur général le droit d'invoquer pour cause réelle et sérieuse la rupture du présent contrat dans le cas de changement aboutissant à des orientations incompatibles avec les principes fondamentaux régissant l'activité du logement social tels qu'ils résultent des lois d'ordre public et des orientations générales du mouvement HLM » ;
- le même article prévoit que « dans tous les cas évoqués ci-dessus, à l'initiative de la partie diligente, il sera proposé un protocole réglant les conditions de la cessation de fonctions [...]. Cet accord pourra comprendre, le cas échéant, une assistance en réorientation de carrière auprès d'un organisme choisi en commun ».

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a transmis un avenant qui répond de manière imparfaite sur le seul article 6.3 et qui n'a de surcroît pas de validité, en l'absence d'autorisation préalable de sa signature par le conseil d'administration.

Il est rappelé à l'office la nécessité d'apporter la totalité des modifications nécessaires au contrat de son directeur général, y compris en ce qui concerne les questions relatives aux parts forfaitaire et variable, évoquées ci-avant, en s'en tenant strictement aux procédures prévues dans le CCH.

Par ailleurs, le conseil d'administration avait autorisé le directeur général à utiliser un véhicule de service selon des modalités particulières qui contrevenaient aux dispositions réglementaires [article R. 421-20-1 du CCH].

Par délibération en date du 28 mai 2010, le conseil d'administration de l'office avait entériné la mise à disposition d'un véhicule de service à son directeur général « avec remisage à domicile et extension d'utilisation les week-ends ».

Cette clause assurait au directeur un usage extensif de son véhicule de service qui s'apparentait de fait à un véhicule de fonction. Or l'article R. 421-20-1 du CCH limite l'usage d'un véhicule

de fonction aux DG qui exercent dans les offices qui gèrent plus de 5 000 logements locatifs, ce qui n'est pas le cas de l'office Habitat Pays de Romans.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'OPH a transmis une « *autorisation de remisage à domicile* » établie par la présidente en date du 29 décembre 2014. L'autorisation donnée se situe « dans le cadre des astreintes pour la gestion des incidents, accidents et événements graves ainsi que de toutes contraintes particulières nécessitant l'intervention rapide du directeur général ». Elle est limitée aux trajets domicile-travail et exclut strictement tout usage privatif. Cette décision ne permet pas de lever l'irrégularité : en effet, seule une décision du conseil d'administration peut rapporter une délibération antérieure du conseil d'administration ; concernant le directeur général, elle doit de surcroît être soumise au préalable au conseil d'administration au titre de l'article L.423-10 du CCH.

L'agence précise par ailleurs que les dérogations apportées à l'usage d'un véhicule de service sont strictement encadrées. L'éventuelle décision de remisage à domicile du conseil d'administration doit faire l'objet d'un examen attentif prenant en compte l'ensemble des considérations, notamment économiques (le domicile du directeur général est éloigné de 74 kilomètres du siège de l'office). Et le souci de bonne gestion nécessite la tenue d'un carnet de bord retraçant les modalités d'utilisation du véhicule (mention de la nature et de la durée de la mission, du kilométrage effectué et du carburant délivré), qui est partagée avec d'autres agents selon les indications de l'office dans sa réponse au rapport provisoire.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation générale et effectifs

Source : DIS	2009	2010	2011	2012	2013
Effectif (ETP)	75,1	75,1	75,9	79,6	81,8
Personnel administratif, technique et social	46,6	45,3	48,1	52,6	53,5
Personnel affecté à l'entretien du bâti et des logements	7,4	7,7	5,0	6,5	7,3
Personnel de proximité	21,1	22,1	22,8	20,5	20,7

Au 31 décembre 2013, l'office employait 81,8 équivalents temps plein (ETP) pour 1 000 logements (hors foyer), soit 20,0 ETP pour 1 000 logements, ratio très proche de la médiane des OPH (20,3). Le personnel d'encadrement représentait 18 % des ETP, les agents de maîtrise 47 % et le personnel d'exécution 35 %. Les agents de maîtrise apparaissent sur-représentés et le personnel d'exécution sous-représenté par rapport à la médiane de l'ensemble des OPH (respectivement 34 % et 46 %).

2.2.2.2 Management

L'office ne dispose pas de dispositif de contrôle interne formalisé.

Des groupes de travail préparent l'établissement et la révision périodique des procédures internes. Les plus récents ont été consacrés à la vacance, à la gestion de proximité, aux outils statistiques et aux attributions. L'office indique dans sa réponse au rapport provisoire que des réflexions sont également en cours dans les domaines de la maîtrise d'ouvrage et de la mise en place de tableaux de bord. Un agent de la direction des ressources humaines (DRH) est chargé de la coordination et de la centralisation des travaux de ces groupes et vérifie leur cohérence avec les outils informatiques et l'organisation des autres services. Le contrôle du respect de la procédure est assuré par la DRH. Le centre de relations clients délivre aux services concernés les statistiques qu'il établit, leur permettant de mesurer le degré de réalisation de leurs objectifs.

La gestion de la relation clients a fait l'objet en 2012 d'une première procédure globale pour laquelle ont été fixés des objectifs quantitatifs. Chaque procédure fait l'objet d'une pré-validation par un comité recevant les rapporteurs de groupes de travail et s'assurant de la mise en place et de la permanence des procédures, d'une validation par la direction et d'une

présentation aux agents et au comité de direction. Le plan de formation est coordonné avec les programmes des groupes de travail.

2.2.2.3 *Commande publique*

Le CA a validé la procédure de passation des marchés et la création d'une commission des marchés lors de sa séance du 17 juin 2011. Le règlement intérieur de cette commission a été adopté par le CA lors de sa séance du 15 février 2013.

La réalisation de l'ensemble des pièces administratives et le contrôle des pièces techniques pour les marchés de travaux et les contrats de services techniques sont assurés au sein du service « patrimoine » par un agent y consacrant environ 80 % de son activité. Le suivi de ces marchés est opéré par cet agent jusqu'à l'ordre de service, le service comptable prenant ensuite le relais.

La commission des marchés est appelée à délibérer pour tous les contrats et marchés d'un montant supérieur à 200 000 € HT, seuil des procédures formalisées applicable aux marchés de fournitures et services soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005 à la date de la délibération du CA. L'examen de plusieurs dossiers d'appels d'offres récents, portant sur des opérations importantes de construction neuve et de réhabilitation, n'a pas révélé d'anomalie. En revanche, de façon récurrente, l'office a passé au cours des dernières années des commandes sans mise en concurrence pour des prestations de services et de travaux dont les montants se situaient au-dessous des seuils de procédure formalisée. Il n'a en cela pas respecté les principes fondamentaux de libre accès, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures qui s'imposent à tout organisme de la commande publique [Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005] :

- les décisions d'attribution des marchés sont prises par le directeur général à partir d'un bordereau d'enregistrement des offres et donnent lieu à un procès-verbal signé par le DG ;
- des prestations de nettoyage ont été effectuées par une même entreprise en 2012 et 2013 pour un montant total de 22 299,01 € ;
- une mission d'accompagnement au changement, destinée à fédérer l'encadrement de l'office, a été conduite avec l'appui d'un cabinet spécialisé pour un montant total de 87 533,49 €, dans le cadre d'une démarche de type RSE². Malgré l'importance de la dépense, cette démarche a été engagée par le directeur général en l'absence de toute mise en concurrence. Cette action de type managérial, qui a impliqué l'ensemble de l'encadrement supérieur de l'office, aurait dû à minima être évoquée dans le cadre du vote du budget annuel par le sein du conseil d'administration. Au moment du contrôle, alors que l'action était arrivée à son terme, aucun document (compte-rendu, point d'étape ou évaluation) n'a pu être remis à l'équipe de contrôle ;
- des travaux de serrurerie, de sécurisation de logements et d'immeubles, d'adaptation de logements pour les personnes à mobilité réduite ont été confiés à une même entreprise pour un montant total de 464 320,75 € entre le 1^{er} janvier 2012 et le 30 septembre 2014 (1 070 facturations relevées pour des montants compris chacun entre moins de 100 € et environ 10 000 € ; le montant des commandes s'élève à 206 790,26 € en 2012, 168 191,25 € en 2013 et 89 339,24 €-en 2014) ;
- par ailleurs, des travaux de plomberie, de serrurerie, de remplacement de portes et fenêtres ont été confiés à une entreprise, dont le dirigeant entretenait un lien familial avec un salarié de l'office, également sans mise en concurrence et pour un montant total de 209 122,52 € entre le 1^{er} janvier 2012 et le 30 septembre 2014. 155 facturations ont été relevées au cours de cette période, pour des montants unitaires compris chacun entre moins de 100 € et environ

² Responsabilité sociétale des entreprises

10 000 €. Les montants annuels des commandes se sont élevés à 56 237,54 € en 2012, 71 552,05 € en 2013 et 81 332,93 € en 2014.

L'office doit impérativement et sans délai mettre la totalité de ses procédures et de ses pratiques en conformité avec les principes fondamentaux de la commande publique.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique avoir à cet effet mis à jour son document de contrôle de la passation des marchés publics. Il précise également avoir, par décision du 9 janvier 2015 de son conseil d'administration, engagé la mise en place de trois marchés à bons de commande pour les travaux respectivement de menuiserie-vitrierie, plomberie et serrurerie. Pour ce qui concerne plus particulièrement ses commandes évoquées ci-avant à une entreprise dont le dirigeant avait un lien de parenté avec un salarié de l'office. Il est rappelé à l'organisme que, selon l'article L 423-10 du CCH visant à prévenir des risques de conflit d'intérêts, « toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, (...) est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ». Même si cette situation a pris fin avec le départ à la retraite de l'agent concerné, l'office doit s'y conformer strictement à l'avenir.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Habitat Pays de Romans exerce son activité dans le nord du département de la Drôme et plus particulièrement dans la commune de Romans-sur-Isère, caractérisée par une forte précarisation, un taux de chômage très élevé et un marché de l'habitat peu tendu.

L'office, qui ne dispose pas de dispositif de contrôle interne formalisé, a engagé l'élaboration de procédures et de tableaux de bord dans le cadre de groupes de travail internes. Il doit mettre sans délai un terme aux irrégularités concernant sa politique d'achat, le contrat et les conditions générales de rémunération de son directeur général.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Caractère social de l'occupation du parc

L'occupation du parc d'Habitat Pays de Romans revêt un caractère social très marqué. En 2012, plus de 75 % des ménages disposaient de ressources inférieures à 60 % du plafond Plus et cette proportion s'est encore accentuée pour les emménagés récents.

OPS 2012 - répartition des locataires en fonction des ressources (%)	< 20 % du plafond Plus	> 20 % et < 60 % du plafond Plus	> 60 % et < 100 % du plafond Plus	> 100 % du plafond Plus
OPH Habitat Pays de Romans - Tous ménages	28,4	47,3	20,3	4,0
OPH Habitat Pays de Romans - Emménagés récents	31,1	46,6	19,9	2,4

3.1.2 Vacance locative

L'office connaît durablement un taux de vacance locative très élevé. Au 31 décembre 2013, il enregistrait un taux de vacance de 11,8 % (moyenne nationale : 4,8 %), dont 8,6 % pour la vacance hors prévision de démolition. La vacance supérieure à trois mois (9,8 %) en représentait une proportion particulièrement importante.

Au total, 466 logements étaient concernés. 70 % d'entre eux étaient situés dans la Zus de La Monnaie. 128 des 309 logements vacants dans ce quartier, soit 40 % d'entre eux, étaient toutefois en attente de démolition. Le patrimoine situé dans le centre ancien de la ville de Romans est également affecté par la vacance. Certains choix assez récents de développement patrimonial (opérations réalisées dans le nord du département de la Drôme, ainsi que

85 logements financés en PLS à Romans-sur-Isère, Tain L'Hermitage et Saint Vallier-sur-Rhône), peu adaptés aux besoins du marché, concourent aussi à cette situation.

Logements vacants (%) (source : Filos / DIS)	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane OPH 2013
Vacance totale	7,2	8,7	10,5	11,9	11,8	4,8
Vacance hors prévisions de démolition	6,9	5,8	7,9	7,0	8,6	3,6
Vacance de moins de 3 mois	3,1	1,7	2,3	1,9	2,0	1,5
Vacance de 3 mois et plus	4,2	7,0	8,2	10,0	9,8	3,0
Vacance de 3 mois et plus hors vacance technique	4,2	3,1	4,1	3,4	nc	nc
Vacance technique de 3 mois et plus	0,0	3,9	4,1	6,6	nc	nc
% des logements vacants situés en Zus	67,7	86,2	63,5	74,2	66,0	41,3

En 2013, à la demande de l'office, la fédération des OPH a réalisé un diagnostic de la vacance. Celui-ci a relevé l'insuffisance des outils de pilotage et de suivi de la vacance permettant l'analyse et la prise de décision, la nécessité de développer une politique et une organisation commerciales et d'améliorer l'approche du demandeur de logement.

Un « plan marketing de lutte contre la vacance » a été élaboré début 2014. Ses principales mesures sont les suivantes :

- en matière d'organisation des services : création de quatre instances (comité de direction spécifique élargi aux responsables d'agence, comité de pilotage, comités techniques, commission de suivi des travaux), répartition des actions entre les services, élaboration d'un plan de formation veillant à l'adéquation des compétences avec les objectifs de lutte contre la vacance, définition d'un budget pour la mise en œuvre du plan ;
- en matière de stratégie patrimoniale : baisse des loyers supérieurs aux coûts du marché ou à la qualité des produits proposés, sur-équipement des logements PLS en déficit de qualité, transformation d'usage des logements en manque de candidats, réagencement intérieur des logements non conformes aux souhaits des demandeurs ou des locataires, réalisation de travaux de rénovation et d'entretien des halls et de reprise des façades dégradés ;
- en matière de politiques et pratiques commerciales : définition et exploitation des données statistiques nécessaires à une connaissance détaillée des raisons de la vacance, élaboration d'un plan global définissant les actions, les acteurs, les outils de pilotage, les objectifs et les moyens de contrôle, élaboration de critères d'attribution différenciés selon les territoires, renforcement des liens entre le service de la gestion locative et les agences, remise à neuf de logements avant relocation dans les secteurs les plus difficiles.

Des groupes de travail associant les services sociaux et une association³ ont également été mis en place dans le quartier de La Monnaie pour les bâtiments Les Œillets et Les Orangers, dans lesquels la vacance est particulièrement concentrée.

Après la démolition de la tour Les Glaëuls dans le quartier de La Monnaie, le nombre des logements vacants a été ramené à 366 en février 2014 et à 377 en septembre 2014, soit des taux de vacance de 9,5 % au total et de 17,8 % dans le quartier de La Monnaie, avant d'augmenter légèrement à 388 en septembre 2015.

La direction avait fixé un objectif de baisse du nombre de logements vacants (40 hors démolition) au cours de l'année 2014 qui n'a pas été atteint. Le plan de lutte contre la vacance mis en place doit faire l'objet d'une mobilisation particulièrement soutenue de l'ensemble du personnel de l'office pour pouvoir produire les effets notables attendus. L'office a prévu de faire débattre son conseil d'administration sur la périodicité de ses commissions d'attribution de logements (cf. § 3.2.5) et sur sa stratégie patrimoniale.

³ Le comité local pour le logement autonome des jeunes (Cllaj) réalise dans l'agglomération de Romans-sur-Isère et en collaboration avec les bailleurs sociaux l'accompagnement lié au logement de ménages en difficulté en matière de gestion locative et de mode d'habitation.

Le plan d'actions a produit des premiers résultats sur la vacance commerciale qui a été ramenée de 137 logements en janvier 2014 à 110 logements en septembre 2015, malgré la forte augmentation constatée sur la même période dans la Zus (de 40 à 55 logements). Le niveau restant très élevé de la vacance nécessite toutefois le renforcement de ce plan d'actions.

Le taux de mutations internes, particulièrement élevé (plus de 30 % en 2012), semble traduire l'insatisfaction d'une partie de la clientèle vis-à-vis d'une partie du parc dont l'avenir nécessite une réflexion appropriée de la part de l'office (cf. § 4.2.1 et 4.3 .1). Ce phénomène a été accentué par la livraison d'opérations neuves réalisées avec le soutien de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru). L'office s'est fixé pour objectif de limiter le taux de mutations internes à 20 %.

Taux de rotation (%) (source : DIS)	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane OPH 2013
Total	11,8	10,0	10,9	11,8	9,5	10,8
Sans les mutations internes	7,7	6,7	7,9	7,8	6,8	8,3
% mutations internes	34,7	33,0	27,5	33,9	28,4	22,4

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le fichier unique départemental est géré par l'Adil⁴ de la Drôme, qui extrait les demandes relatives à l'agglomération de Romans. Au 31 décembre 2013, 2 233 nouvelles demandes auxquelles s'ajoutaient 620 demandes de mutations y étaient enregistrées. Le volume de la demande est resté stable au cours des dernières années. Le nombre de candidatures est faible dans le nord du département, ainsi que dans le centre ancien et le quartier de La Monnaie à Romans.

3.2.2 Gestion des réservations

Les réservations au bénéfice des ménages les plus défavorisés au titre du contingent préfectoral s'opéraient uniquement sur le parc neuf jusqu'en 2012, 30 % des attributions annuelles étant réalisées en flux. En 2013 l'office a signé avec l'Etat une convention pour la restauration progressive de ce contingent dans le reste du patrimoine. 242 logements sont réservés par l'Etat pour les ménages les plus défavorisés au 1er juillet 2014, soit 6,0 % du parc de l'office. Le collecteur d'Action Logement Entreprises Habitat dispose à la même date de 194 réservations. Les collectivités territoriales n'exercent pas leurs droits de réservation.

3.2.3 Action en faveur des ménages les plus défavorisés

La Commission locale de l'habitat (CLH), animée par le Conseil général, comprend cinq commissions locales territorialisées et regroupe les partenaires sociaux pour la gestion des dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement. Elle propose des candidats prioritaires à la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), qui assure la gestion du contingent préfectoral pour les ménages défavorisés. Celle-ci les renvoie aux organismes et centralise les signalements de logements vacants émis par les bailleurs sociaux du département avant de les transmettre à la CLH et au Centre d'accueil, d'information et d'orientation (CAIO) départemental. 27 logements étaient loués aux associations d'insertion au 1^{er} janvier 2014.

Habitat Pays de Romans a développé des partenariats pour la sous-location de logements et l'accompagnement social lié au logement avec le centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) La Trâme, une association et le Centre d'amélioration du logement de la Drôme (Cald).

⁴ Agence départementale d'information sur le logement

En 2014 et dans l'attente de la signature d'un nouveau plan départemental d'action pour le logement des personnes les plus défavorisées (PDALPD), les attributions réalisées à ce titre sont comptabilisées dans le contingent préfectoral. En 2013, dernière année d'application du précédent PDALPD, l'office a procédé à ce titre à 16 relogements, correspondant à 100 % de son objectif.

3.2.4 Baux locatifs

Les contrats de location ne comportent pas en annexe le dossier technique réglementaire [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi 2014-336 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 26 mars 2014]. Ce dossier technique, fourni par le bailleur, doit comprendre :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134.1 du code de la construction et de l'habitation ;
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 L. du code de la santé publique ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

L'organisme doit y remédier sans délai.

3.2.5 Gestion des attributions

Le CA de l'office a délibéré le 27 juin 2014 pour adopter un nouveau règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (Cal), en fixant les critères d'attribution. La Cal, organisée selon une fréquence hebdomadaire jusqu'en mai 2014, est désormais réunie deux fois par mois, malgré la persistante d'une vacance commerciale élevée. Le rythme hebdomadaire a été abandonné, car jugé trop soutenu pour préparer correctement les dossiers d'attribution. La Cal valide des situations prioritaires, sur la base des priorités énoncées dans le CCH. Cette situation est précisée aux demandeurs concernés, dans le courrier leur notifiant l'attribution d'un logement. Les demandeurs reconnus prioritaires par la Cal sont reçus par la conseillère en éducation sociale et familiale de l'office. En cas de refus d'un premier logement, l'office propose à ces demandeurs un second logement à la Cal suivante.

Les procès-verbaux des séances de la Cal comportent des tableaux détaillés renseignant les membres de la commission sur la situation de chaque demandeur et le contenu de sa demande. Un rang de priorité est attribué à chaque demande. Ces procès verbaux ne font pas l'objet d'une signature par le président de la commission ou l'un de ses membres.

Hors candidatures prioritaires, l'ancienneté de la demande est le critère principal de présentation des dossiers à la Cal.

Des « secteurs de réactivité » (quartier de La Monnaie, centre ancien de Romans-sur-Isère, logements PLS) ont été définis. Dans ceux-ci, des candidatures prioritaires sont positionnées sur les logements vacants et une visite systématique du logement est organisée avant transmission du dossier du demandeur à la Cal.

Deux commissions sont chargées d'orienter les demandes de logement émanant des ménages :

- une commission de coordination partenariale (HPR, commission locale de l'habitat, CHRS La Trame, une association, assistante sociale), qui formule un avis destiné à la Cal sur les dossiers les plus sensibles ;
- une « commission de positionnement » qui étudie en détail les dossiers des demandeurs nécessitant un accompagnement social.

L'examen détaillé de l'ensemble des attributions pour l'année 2013 n'a révélé aucun dépassement des plafonds de ressources.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Les loyers pratiqués par Habitat Pays de Romans sont très voisins de ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux de la Drôme.

Comparaison des loyers au 31 décembre 2013 (en €/m ² de surface habitable)	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
OPH Habitat Pays de Romans	4,4	4,8	5,3	4,9
Ensemble des bailleurs sociaux de la Drôme	4,3	5,0	5,7	5,0

NB : La comparaison a été faite au niveau départemental, Habitat Pays de Romans possédant 90 % du parc de logements locatifs sociaux de l'agglomération de Romans.

L'office enregistre une proportion de 60 % de logements dont les loyers sont inférieurs au loyer plafond pris en compte dans le cadre de l'aide personnalisée au logement (APL) très voisine de celle de l'ensemble des bailleurs nationaux métropolitains (61 %).

Loyer / maximum fixé par l'APL (% logements) (2013)	Inférieur de plus de 20 %	Inférieur de 10 à 20 %	Inférieur de 0 à 10 %	Supérieur de 0 à 10 %	Supérieur de 10 à 20 %	Supérieur de plus de 20 %
OPH Habitat pays de Romans	13	26	21	15	15	10
Tous bailleurs France métropolitaine	34	15	12	10	11	18

Habitat Pays de Romans a pratiqué en 2010 une hausse annuelle des loyers (2 %) supérieure à la recommandation gouvernementale (1 %). L'office a respecté les années suivantes les augmentations maximales par logement fixées ensuite par les lois de finances.

En 2013, 50 ménages étaient soumis au supplément de loyer solidarité (SLS), pour un montant mensuel total de 1 500 €, soit en moyenne 30 € par ménage.

3.3.2 Charges

En moyenne, les charges s'élevaient en 2013 à 779 euros par logement et représentaient 16,9 % du quittance. En 2012, le montant des provisions pour charges a dépassé en moyenne de 11 % le montant des charges constatées, soit un excédent de provisionnement de 272 000 € représentant en moyenne 68 € par logement. L'examen par ensemble résidentiel de l'écart entre les provisions et les charges constatées n'a pas révélé d'anomalie. Habitat Pays de Romans n'a pas mis en place d'observatoire des charges.

Un relevé général des compteurs (eau chaude et chauffage collectifs, compteurs de calories) est opéré à la fin du 1^{er} semestre afin de détecter les pannes et les sur-consommations. Un suivi pluriannuel des consommations d'eau chaude et de chauffage est assuré, avec transmission des informations au service patrimoine.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Une conseillère sociale au logement a pour mission d'identifier les difficultés des locataires en situation d'impayé, de mettre en place un accompagnement social adapté et de rechercher des solutions permettant l'apurement de la dette locative. Un rendez-vous est systématiquement organisé avec chaque locataire pour lequel une procédure contentieuse a été initiée. L'office a également développé un partenariat avec le centre médico-social du quartier de La Monnaie pour l'accompagnement des locataires dont les dossiers d'impayés sont en phase pré-contentieuse.

Le pré-contentieux est géré par les agences et le service de la gestion locative prend le relais à partir du commandement de payer (après 3 mois). Le centre de relations clients assure la relance téléphonique après le premier mois de retard de paiement. Le prélèvement automatique n'est utilisé que par environ 30 % des locataires.

Au 31 décembre 2012, la dette des locataires présents de l'office s'élève à 927 k€ correspondant à 909 dossiers en situation d'impayés, soit une dette moyenne par locataire concerné de plus de 1 000 €.

Concernant les locataires partis, plus de 450 dossiers sont concernés pour une dette globale de près de 800 k€.

Le phénomène s'est accentué encore sur l'année 2013 avec une dette des locataires présents qui a dépassé 1 M€ (942 dossiers) et une dette des locataires partis de plus de 900 k€.

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur 5 ans :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges quittancés	15 394	16 358	17 212	17 789	18 483
Créances locataires (cpt 411)	1 127	1 088	1 093	1 009	1 076
Créances douteuses (cpt 416)	1 219	1 349	1 234	1 322	1 476
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	11	254	238	106	99
Total des créances locataires	2 357	2 691	2 565	2 437	2 651
Impayés / quittancement Habitat Pays de Romans	15,3 %	16,5 %	14,9 %	13,7 %	14,3 %
Impayés / quittancement médiane OPH de province	13,5 %	12,7 %	12,9 %	13,0 %	Nc

En 2012, un quart des nouveaux locataires se trouvait en situation d'impayé quelques mois après leur entrée dans les lieux.

La gestion des impayés conduite par l'office et le centre des finances publiques n'apparaît pas suffisamment efficace pour contenir leur volume à un niveau admissible en regard de la médiane des OPH de province.

Le dernier taux de recouvrement net calculé par la DGFIP au 30/06/2011 s'établissait à 93,82 % et plaçait l'OPH de Romans au 144^{ème} rang sur 153 OPH à comptabilité publique recensés au niveau national. Lors de la réunion du CA du 21 juin 2013, le comptable public a d'ailleurs souligné la dégradation du ratio d'évolution des impayés.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique avoir créé en 2015 à son siège un pôle « contentieux » chargé du traitement du précontentieux et du contentieux, de la prévention des impayés et de l'accompagnement social des ménages en situation d'impayé. Le travailleur social gère les situations d'impayés inférieurs à trois mois, délai au-delà duquel les agents chargés du pré-contentieux prennent le relais. Le dossier passe en contentieux en cas d'absence du locataire débiteur deux mois après réception du commandement de payer qui lui a été adressé s'il n'a pas donné suite à la convocation de l'office pour tenter de trouver une solution d'apurement de la dette.

Par courrier en date du 30 octobre 2015, le directeur général a présenté à l'agence l'ensemble des mesures prises par l'office en vue de renforcer la procédure de recouvrement des impayés. Il ressort des résultats de cette démarche que la dette des locataires présents, cumulée à celle des locataires partis, s'est encore accrue durant la période 2013-2014.

Le niveau des impayés est préoccupant. Il doit inciter l'office à renforcer ses actions pour améliorer sensiblement la situation, qui le pénalise financièrement. Les mesures prises n'ayant pas eu l'effet escompté, l'effort de recherche de solutions efficaces doit être poursuivi.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Organisation de la gestion de proximité

Outre leur responsable, chacune des trois agences comprend :

- un agent d'accueil ;
- un agent chargé du pré-contentieux pour les impayés locatifs ;
- un agent chargé de l'état des lieux ;
- un agent responsable de la proximité (sauf agence Collines), chargé de la gestion du personnel de proximité.

L'agence Vercors, dont dépend le quartier de la Monnaie, dispose en outre d'un responsable technique.

Le personnel de proximité assure le nettoyage des halls d'immeubles et le déplacement des containers, ainsi que la petite maintenance hors logement et la relation quotidienne avec la clientèle. Les agences gèrent le budget « travaux » après l'état des lieux.

La plupart du temps, les locataires assurent eux-mêmes l'entretien des parties communes des immeubles (escaliers). Une commission paritaire office / représentants des locataires a été mise en place pour cet entretien en 2005 à l'agence Vercors et en 2014 à l'agence Plaine. Cette commission effectue des visites régulières afin de s'assurer du bon entretien des bâtiments. Les halls sont entretenus par la régie de l'office pour les ensembles résidentiels situés à Romans et par des entreprises dans les autres communes.

Le centre de relations clients (CRC) est doté de trois agents à plein temps. Il filtre les réclamations, afin d'identifier les interventions relevant des locataires, avant leur saisie sous Ikos qui permet la traçabilité de chaque appel. Les services d'intervention consultent journalièrement les réclamations enregistrées par le CRC, dépêchent un agent dans le logement pour établir un diagnostic et notifient leurs interventions sous Ikos. Un point hebdomadaire est établi par le CRC sur le traitement de chaque réclamation avec la personne qui en est responsable. Le CRC réalise une enquête mensuelle systématique auprès des locataires sur les réclamations techniques (environ 800 par an environ) et établit des tableaux de bord communiqués aux services techniques.

Les réclamations peuvent également être adressées par internet, avec une centralisation par le CRC ou déposées en agence. Elles sont alors saisies sur le compte du locataire et traitées chaque fois que possible en interne, sans passer par le CRC.

Un pôle « sécurité » a été créé en 2013 pour développer des outils d'observation et de suivi des incivilités, mettre en oeuvre des actions, développer les partenariats et accompagner les membres du personnel de l'office victimes d'agression. Trois correspondants de nuit rémunérés par l'office assurent actuellement des missions de médiation dans le quartier de La Monnaie.

Au 31 décembre 2012, l'office employait en moyenne un agent de gardiennage ou de surveillance pour 114 logements.

3.5.2 Satisfaction des locataires

L'office mesure la satisfaction de ses locataires à l'aide d'enquêtes triennales très complètes réalisées par un consultant. En 2013, le centre de relations clients (95 %) ainsi que la maintenance des logements (89 %) ont obtenu des taux de satisfaction élevés. Des taux de satisfaction plus faibles ont été obtenus pour le suivi, le traitement et la gestion des réclamations (61 %), ainsi que pour la gestion de la propreté (68 %). L'insatisfaction pour ce dernier thème résulte cependant en partie du comportement des résidents (voir §3.5.1), le travail des agents de proximité de l'office étant jugé satisfaisant. Le cadre de vie et la propreté sont les deux thèmes pour lesquels les habitants du quartier de La Monnaie expriment une demande nettement plus forte que les autres locataires de l'office.

3.5.3 Concertation locative

Le plan triennal de concertation locative adopté en 2011 prévoit la constitution à terme d'un conseil pour chacune des trois agences. L'unique conseil actuel se réunit au moins deux fois par

an et se voit allouer par l'office un budget de 1 € par logement. L'office s'engage à financer la formation des représentants des locataires siégeant au conseil sur les thèmes pour lesquels ce dernier a compétence.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'occupation du parc de l'office revêt un caractère social particulièrement marqué. La vacance se situe durablement à un niveau très élevé (plus de deux fois la moyenne nationale), avec une concentration particulière dans la Zus de La Monnaie et le centre ancien de Romans-sur-Isère. Le plan d'actions engagé par l'office doit être complété et impliquer l'ensemble des services pour mieux y faire face. Le niveau préoccupant des impayés nécessite un renforcement sensible des mesures déjà prises en liaison avec le comptable public. L'office doit mettre ses contrats de location en conformité avec la réglementation.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013 le patrimoine d'Habitat Pays de Romans était composé de 4 151 logements et équivalents-logements, dont 1 573 en Zus (37,8 %). L'office possédait 3 975 logements familiaux, ainsi que 5 foyers totalisant 193 lits ou 176 équivalents-logements gérés par des tiers. La totalité du parc est conventionnée.

Habitat Pays de Romans possède du patrimoine dans 50 communes (dont 8 dans le département de l'Isère), mais celui-ci est localisé essentiellement (93 %) dans la commune de Romans-sur-Isère dont il possède 90 % du parc de logements locatifs sociaux. Habitat Pays de Romans a étendu récemment son patrimoine dans la « Drôme des collines » (nord du département) et dans le Vercors (Drôme et Isère).

Ancienneté du parc (2013) (source : DIS)	avant 1961	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2013
%	19,6	28,5	15,8	9,7	7,2	19,2

L'âge moyen du parc est élevé (37 ans). Sa structure par mode de financement est voisine de celle de l'ensemble des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes.

Mode de financement au 31.12.2013 (hors foyers) (source : DIS)	Nombre de logements .	%	% ensemble organismes Rhône-Alpes
Anciens financements sans conventionnement	0	0,0	0,1
Conventionnés hors PLA	2004	50,5	53,7
PLA, Plus, Plus CD	1 663	41,8	38,8
PLA-LM, PLAI	220	5,5	3,5
PLS	84	2,1	1,6
Autres financements	4	0,1	2,3
Total	3 975	100,0	100,0

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 Stratégie générale

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté par le CA le 25 juin 2010 pour la période 2010-2019, a été établi sur la base du diagnostic suivant :

- 53 % des logements faisaient très souvent ou souvent l'objet d'un refus par le demandeur (93 % des logements en Zus) ;
- un risque de vacance était identifié pour 39 % des logements (60 % des logements en Zus) ;

- le « service rendu » était jugé de faible niveau pour 22 % des logements (environnement déqualifié ou produit d'entrée de gamme dans un environnement de moyenne qualité).

A partir de ce constat, quatre orientations ont été identifiées :

- un renouvellement important du parc ;
- un important programme d'actions de réhabilitation et d'amélioration énergétique,
- une démarche volontariste de vente de patrimoine ;
- une mobilisation importante de fonds propres (18 M€, dont les trois-quarts consacrés au développement).

Les orientations définies ont été traduites par le programme suivant :

- un développement de 50 logements par an (soit un taux de croissance d'environ 1,2 %), dont 70 % sur financement PLAI ;
- la démolition de 251 logements entre 2010 et 2013 (dont 179 logements dans le cadre de l'Anru) ;
- la réhabilitation lourde de 144 logements entre 2010 et 2012 et la réhabilitation thermique de 525 logements en 2010 et 2011 dans le quartier de La Monnaie et de 632 autres logements entre 2010 et 2019 ;
- la vente de 5 logements par an.

Au total, le besoin d'investissement correspondant sur dix ans y est estimé à 115,6 M€ entre 2010 et 2019 :

- 62,5 M € au titre du développement, dont 15 % de fonds propres ;
- 53,1 M€ pour les interventions sur le parc existant (20,3 M€ pour la maintenance, 25,0 M€ pour la réhabilitation et 7,8 M€ pour la démolition), avec un apport prévu de fonds propres de 2,3 M€ correspondant au produit estimé des ventes de patrimoine aux locataires.

La mise en œuvre de ce PSP n'a pas fait l'objet d'un examen régulier par le CA. Son actualisation n'a été engagée, avec l'aide d'un consultant, qu'en novembre 2015 alors que l'office avait entre temps notablement infléchi sa politique de développement de l'offre nouvelle.

Dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée par le préfet de la Drôme le 30 juin 2011 pour la période 2011-2016, l'office s'engage à atteindre ces objectifs et à déposer des dossiers de demande de financement pour 390 logements (soit 65 logements par an, dont 23 % de logements financés en PLAI, et le reste en Plus).

L'office dispose de réserves foncières importantes (25 propriétés, bâties ou non bâties, pour un coût total d'acquisition de 5,6 M€). Une négociation est en cours avec l'établissement public foncier Epora pour la reprise d'une partie d'entre elles.

4.2.2 Politique de développement durable

Trois ensembles résidentiels situés dans le quartier de La Monnaie ont été réhabilités selon la norme BBC en 2010-2011 (cf. § 4.6) et l'usage de ces bâtiments a fait l'objet d'une campagne de sensibilisation auprès des résidents. 34,7 % des logements livrés et 78,4 % des logements mis en chantier en 2012 ont bénéficié du label BBC Effinergie.

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

Le parc d'Habitat Pays de Romans était constitué de 3 711 logements au 31 décembre 2009 et 3 975 au 31 décembre 2013, soit une progression nette (après démolitions et cessions) de 264 logements (+ 7,1 %). 41% des logements sont situés en Zus.

Evolution du patrimoine (source : états réglementaires)	2009	2010	2011	2012	2013
Logements familiaux	3 711	3 847	3 922	3 990	3 975
Logements thématiques (équivalents-logements)	143	176	176	176	176
Total	3 854	4 023	4 098	4 166	4 151

Depuis 2009, la construction neuve a connu un rythme soutenu. Le rythme de développement a encore été accru par les acquisitions-améliorations. Le taux annuel de mise en service a été supérieur à 5 % en 2009 et à 3 % en 2010 et 2011 avant de se réduire. 32 logements ont été mis en chantier en 2013.

Logements mis en service (hors foyers) (source : états réglementaires)	2009	2010	2011	2012	2013
Constructions neuves	124	129	106	69	88
Acquisitions-améliorations	81	13	18	6	0
Total	205	142	124	75	88
Dont ANRU	44	31	9	40	nc
Taux de mise en service (%)	5,2	3,8	3,2	1,9	2,2

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

L'office est doté d'un comité d'engagement associant le directeur général, la directrice générale adjointe (également directrice de la gestion locative), les responsables du foncier, du patrimoine et de la gestion financière.

Le manque de moyens du service patrimoine nuit à son bon fonctionnement et le suivi financier des opérations est mal assuré. Le directeur du patrimoine et son adjoint, qui ont quitté leurs fonctions en 2011, n'ont pas été remplacés. Le responsable actuel du service, qui n'a pas le titre de directeur, est un ancien chargé d'opérations, fonction qu'il exerce toujours à temps partiel. L'absence prolongée d'un directeur du patrimoine nuit au fonctionnement de ce service. Les études financières sont confiées à un agent actuellement en congé de longue durée ou réalisées par le directeur général. Le service de la maîtrise d'ouvrage n'a pas connaissance des données financières des opérations en cours et n'est pas en mesure d'assurer le suivi de leur coût au cours de leur avancement.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office estime que le net ralentissement du rythme des mises en service de nouveaux logements depuis 2014 a permis d'alléger la charge de l'équipe de maîtrise d'ouvrage, en rapport avec son dimensionnement. Cette baisse d'activité sera toutefois compensée en partie par la forte augmentation nécessaire des efforts de maintenance et de modernisation du parc (cf. § 4.3). Une amélioration du fonctionnement et de l'organisation du service reste nécessaire, avec notamment la mise en place d'un suivi financier des opérations. La prospection foncière est assurée dans le cadre des relations avec les élus et les agences immobilières.

4.3 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC

4.3.1 Maintenance

Le patrimoine bénéficie d'une qualité d'entretien et de maintenance inégale et globalement peu satisfaisante, due notamment à l'insuffisance des budgets qui leur sont consacrés.

L'office dispose d'un plan pluriannuel de travaux de maintenance, dont le budget prévisionnel est préparé par le service « patrimoine » à partir des besoins recensés par les agences. Un

recensement de l'état des composants est en cours. Depuis 2012, l'office utilise un logiciel de suivi du plan de programmes de travaux. Une commission des travaux associant la présidente de l'office, son directeur général, son responsable du patrimoine et un représentant des locataires est réunie une fois par an pour mettre au point le programme triennal glissant de travaux de maintenance soumis au conseil d'administration.

Avec une moyenne de 365 € par logement sur l'ensemble de la période étudiée, l'effort de maintenance de l'office est largement inférieur à la médiane des OPH de province (522 €/logement). Il est deux fois plus important dans le quartier de La Monnaie que dans le reste du patrimoine. Même si la dépense de maintenance s'est sensiblement accrue depuis 2012 (année où elle a atteint 414 € par logement) et s'il convient d'y ajouter les travaux immobilisés au titre du gros entretien (510 629 € en 2012), l'efficacité de la maintenance apparaît globalement insatisfaisante. La visite de patrimoine effectuée a en effet permis de constater une qualité de maintenance inégale selon les ensembles résidentiels. Les parties communes des ensembles résidentiels les plus anciens ne bénéficient le plus souvent que de rénovations partielles, à l'exemple des ensembles résidentiels du quartier de La Monnaie qui ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde, sans rénovation des halls et des cages d'escaliers à l'aspect pourtant vétuste. D'une manière générale, l'état de propreté des halls d'entrée et des escaliers des immeubles collectifs n'est pas satisfaisant (boîtes aux lettres cassées, vitres brisées dans les cages d'escalier, mauvaises odeurs...).

L'Agence avait constaté d'importantes insuffisances dans la réalisation des diagnostics techniques réglementaires et en matière de sécurité des bâtiments [article R 1334-29-5 du code de la santé publique et articles L 134-1 à 5 du CCH]. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique que l'ensemble des extincteurs a fait l'objet d'une vérification en 2015, qu'il a engagé fin 2015 la mise à jour et l'achèvement des diagnostics techniques amiante dans les parties communes et des diagnostics de performance énergétique. Il précise également évacuer régulièrement les encombrants des parties communes des immeubles (présence constatée par l'agence dans plusieurs caves) et être dépendant des collectivités locales pour répondre au mauvais entretien fréquemment noté des abords extérieurs.

Il n'en reste pas moins que l'Agence a constaté une faible efficacité de la gestion de proximité. Au moment du contrôle, 7 des 30 ascenseurs constituant le parc d'appareils de l'office devaient encore faire l'objet de travaux de mise en conformité à la norme 2013 (installation d'une téléalarme). L'absence de pelle et/ou seau à proximité des bacs à sable de sécurité en sous-sol des immeubles et un manque d'information à jour des locataires par voie d'affichage dans les halls d'immeubles avaient également été relevés.

4.3.2 Modernisation du parc

7,7 M€ ont été investis entre 2009 et 2012 pour la réhabilitation de 1 152 logements, soit un coût moyen au logement de 6 685 €. Cette moyenne cache cependant de fortes disparités, le coût par logement de la réhabilitation en 2011 selon la norme BBC de 69 logements situés dans le quartier de La Monnaie s'étant élevé à 28 870 €. Hors du quartier de La Monnaie, le rythme de réhabilitation du parc est très faible (51 logements en 2011, 15 logements en 2012).

4.4 RENOVATION URBAINE

Le quartier mono-fonctionnel d'habitat social de La Monnaie, aménagé à partir de la fin des années 1950 (cf. tableau ci-dessous), concentre des populations particulièrement défavorisées : en 2009, le revenu médian par unité de consommation y était presque trois fois inférieur à celui de l'unité urbaine et la part de la population à bas revenus y était plus de quatre fois supérieure.

Indicateurs 2009 (source : Insee)	Zus La Monnaie	Unité urbaine de Romans
Evolution de la population 2007-2009 (%)	- 6,6	3,3
Revenu par unité de consommation médian (€)	5 825	16 658
Part de la population à bas revenus (%)	49,3	11,2
Part des ménages concernés par une allocation chômage (%)	32,4	18,4
Part des ménages d'au moins 6 personnes (%)	9,0	2,3

La convention signée en 2004 a été la première approuvée par l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru). Elle prévoyait la démolition de 292 logements, la reconstitution de 268 logements (dont 64 sur site) et la réhabilitation de 991 logements. L'avenant à la convention Anru signé en 2012 a ajouté la démolition de 199 logements (tours Glaieuls et Mauriac, frappées par des arrêtés de péril) et la reconstitution de 169 logements (dont 53 sur site). Les programmes de démolition prévus par la convention initiale et l'avenant ont été réalisés en totalité, ainsi que la réhabilitation de 858 logements (87 % du programme). La reconstitution de l'offre de logements prévue par la convention initiale a été opérée, celle prévue par l'avenant (41 logements) n'avait pas débuté au moment du contrôle.

Le coût des démolitions prévues dans l'avenant à la convention de renouvellement urbain de 2012 s'est élevé à 6 M€, générant une charge financière nette pour l'office de 700 000 €.

La tour Balzac présente un état sensiblement dégradé et des manquements importants à la sécurité qui nécessitent l'engagement rapide d'une réflexion sur son avenir. La visite de patrimoine a permis de constater que cet immeuble de quinze étages, situé dans la Zus de La Monnaie et abritant au rez-de-chaussée le siège de l'office, souffre d'une forte dégradation de ses parties communes, de pannes d'ascenseurs récurrentes (dont l'une datant de trois jours à la date de la visite) et de manquements à la sécurité (fils électriques apparents, trappe de désenfumage inopérante, traces de brûlure...). Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique travailler actuellement à la réfection partielle des équipements électriques des parties communes, effectuer des réparations fréquentes des ascenseurs de cette tour et ne pas exclure à moyen terme la démolition de cet immeuble de grande hauteur. Son attention est appelée sur la nécessité de sortir rapidement de cette situation dont la dangerosité est susceptible d'engager la responsabilité de ses dirigeants.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

L'office a mis en place une politique de vente active (37 logements vendus entre 2009 et 2013, soit plus de 7 logements par an en moyenne). Le CA délibère chaque année pour fixer le programme de ventes.

Ventes de logements aux personnes physiques (source : DIS)	2009	2010	2011	2012	2013
Logements mis en vente	155	177	218	178	250
Logements vendus	3	4	15	7	8
Dont logements vendus à des locataires	3	4	11	5	8
Prix de vente moyen par logement vendu (k€)	158	109	100	110	100
Prix de vente moyen en €/m ² de surface habitable	1 375	1 142	1 323	1 373	1 298

Depuis 2013, un partenariat a été développé avec l'Adil, qui reçoit les candidats, réalise une simulation financière et transmet un avis à l'office sur la capacité d'acquisition du candidat.

Les logements vacants sont en principe vendus en l'état.

Des travaux sur les locaux communs sont réalisés dans les immeubles situés dans le centre ancien, qui prennent plus difficilement preneur. Les prix de vente sont fixés avec une décote d'environ 15 % par rapport au prix du marché. Aucune décote supplémentaire pour ancienneté d'occupation n'est appliquée.

4.6 AUTRES ACTIVITES

Habitat Pays de Romans n'a réalisé qu'une opération d'accèsion sociale en 2009 (« Barbières »). Seuls trois des sept logements individuels de ce programme ont été vendus (avec une marge bénéficiaire de 9,3 %). Les quatre autres ont été convertis en logements locatifs sociaux.

L'office a initié un partenariat avec la société coopérative de production Habitat Dauphinois. Celle-ci réalise des programmes d'accèsion sociale à la propriété au sein d'opérations mixtes, dans lesquelles Habitat Pays de Romans est chargé des programmes de logements locatifs sociaux.

L'office a développé depuis 2009 une activité de vente de lots à bâtir, dans le cadre d'opérations mixtes contenant systématiquement un programme de logements locatifs sociaux. 60 lots ont été au total aménagés. Au 30 septembre 2014, 31 lots sont en commercialisation (dont 11 commercialisés la même année - opération « Les Jardins du Vivarais » à Mours Saint Eusèbe).

Un syndic interne à l'office assure la gestion d'une seule résidence de 60 logements (dont 46 logements lui appartenant) à Saint-Marcellin. Les 235 autres logements en copropriété appartenant à l'office sont gérés par des syndics professionnels. Aucun développement de cette activité n'est prévu.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office dispose fin 2013 d'un patrimoine relativement ancien de 4 151 logements et équivalents-logements, situé à 93 % dans la commune de Romans-sur-Isère et à 38 % dans la zone urbaine sensible de La Monnaie, qui concentre des populations particulièrement défavorisées.

Son service du patrimoine n'est pas doté de l'organisation et des moyens nécessaires pour assurer son bon fonctionnement. Sa stratégie patrimoniale n'a pas été actualisée depuis 2010 et le suivi financier de ses opérations est insuffisant. Ces dernières années, l'office a privilégié le développement de son patrimoine et le programme Anru de rénovation urbaine du quartier de La Monnaie qui est en voie d'achèvement. La politique de réhabilitation partielle de ses autres ensembles résidentiels ainsi que la médiocre qualité générale de leur entretien et de leur maintenance en limitent l'attractivité. L'accroissement sensible de leur rythme de modernisation apparaît dans ce contexte nécessaire. L'office doit respecter avec rigueur ses obligations en matière de sécurité des bâtiments et engager dans les meilleurs délais une réflexion sur l'avenir de la tour Balzac. Sa politique de vente de logements aux personnes physiques est active. Ses autres activités (accèsion sociale et aménagement) sont marginales.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 COMPTABILITE

5.1.1 Organisation de la fonction comptable

L'office Habitat Pays de Romans applique les règles de la comptabilité publique. Le Centre des Finances Publiques dont il relève dispose de trois à quatre ETP affectés à la gestion de l'office.

Les relations OPH / Comptable public ont fait l'objet d'une convention de partenariat signée le 13 juillet 2006 afin de permettre une mise en œuvre efficace des missions de l'ordonnateur et du comptable. Cette convention n'a pas été révisée depuis sa signature.

Au sein de l'office, la fonction comptable est assurée par le service « Gestion Financière et Informatique », constitué de sept agents dont la responsable du service, quatre comptables, et deux informaticiens qui, outre la gestion du service informatique, sont en charge du quittancement.

Pour sa gestion comptable et financière, l'organisme a recours à un nouveau logiciel depuis le 1^{er} janvier 2007.

5.1.2 Tenue de la comptabilité

Le présent contrôle a porté sur la période 2008 à 2012.

L'analyse des documents comptables a révélé des carences dans la gestion de l'office et des insuffisances sur certains postes. Au 31 décembre 2012, la comptabilité de l'office présentait notamment les approximations et anomalies suivantes :

- le compte 44562 (TVA déductible sur immobilisations) présentait un solde débiteur très important de plus de 1,4 M€ à fin 2012 ;
- en 2012, le compte 46721 « Débiteurs divers – exercice courant » affichait également un solde très élevé de 2,4 M€ ;
- à fin 2012, les subventions d'investissement à recevoir (compte 4412) s'élevaient à plus de 5,8 M€, signe d'une négligence de l'organisme en matière de clôture des dossiers d'investissement ;
- les écritures comptables liées à la gestion de la copropriété « Clair Vivre » (activité de syndic concernant 60 logements) avaient été passées dans les comptes de l'office et ont ainsi altéré la comptabilité des exercices 2011 et 2012 ;
- des dégrèvements de TFPB qui pouvaient être obtenus au titre de travaux d'économie d'énergie et d'adaptation des logements n'avaient pas été sollicités ;
- la taxe sur les salaires n'avait pas été modulée en fonction des secteurs d'activité, mais calculée sur la base du taux maximal (100%) ;
- l'annexe littéraire faisait défaut.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique que ces anomalies comptables ont été corrigées ou sont en voie de l'être, à l'exception de l'annexe littéraire qui fait encore défaut. Il reste à l'office à achever ce travail de remise en ordre.

Après plusieurs années de déficience, l'office avait au moment du contrôle entrepris la mise à jour de ses fiches de situation financière et comptable à l'aide d'un cabinet extérieur. Dans sa réponse au rapport provisoire, il n'apporte aucun élément complémentaire. Il doit remédier rapidement à la nécessité de fiabiliser la tenue de sa comptabilité de programmes. La situation actuelle (écarts importants avec la comptabilité) ne permet pas la connaissance, pourtant indispensable, de la situation financière réelle de l'organisme à terminaison des opérations.

5.1.3 Procédures comptables

La vérification portant sur un échantillonnage de près de 200 factures relatives à l'exercice 2012 fait apparaître des manquements pour plus de 18 % d'entre elles : absence de signature pour service fait, motif de la dépense non précisé. L'office explique les manquements constatés par les contraintes et les limites de l'outil informatique. Cette explication ne peut justifier les carences constatées. Ces manquements comptables, omissions et imprécisions sont de nature à jeter un doute sur le bien-fondé de certaines dépenses.

Concernant la gestion spécifique des notes de frais des administrateurs, l'office indique dans sa réponse au rapport provisoire qu'elles sont scannées et accessibles via le logiciel utilisé. Le contrôle a toutefois permis de constater que les justificatifs des demandes de remboursement ne sont pas archivés par l'office et sont transmis au comptable public sans que l'organisme en conserve une copie.

5.1.4 Dépenses spécifiques

Le contrôle des charges a appelé l'attention de l'Agence sur certaines dépenses spécifiques, notamment :

- Frais de carburant :

Les frais de carburant afférents au véhicule de service du directeur général en 2012 représentent 20,4 % de la totalité des dépenses de carburant non récupérables de l'ensemble du parc de véhicules de l'organisme (26 véhicules au 31/12/2012 hors 3 vélomoteurs). Les conditions d'utilisation de ce véhicule cf. § 2.2.1.2) expliquent en partie l'importance de cette dépense.

- Voyages d'études :

Des frais de transport et d'hébergement engagés au bénéfice de personnes extérieures à l'organisme sans rapport direct avec l'objet social de l'OPH.

Deux salariés de l'OPH ont participé à trois voyages d'études en Slovénie qui se sont déroulés en février 2011, juillet 2011 et juin 2012. Lors des deux derniers déplacements, la délégation de l'office était accompagnée par des représentants d'entreprises au bénéfice desquels ont été engagées des dépenses d'un montant total de 2 410,35 €.

En juillet 2011, le représentant de l'office était accompagné de trois personnes extérieures à l'organisme (un architecte et deux représentants d'entreprises de bâtiment) pour qui l'OPH a engagé des frais de transport et d'hébergement pour un montant total de 1 509,65 €.

En juin 2012, les deux salariés de l'office étaient accompagnés de deux représentants d'une entreprise spécialisée dans le traitement et l'isolation des charpentes et toitures. L'OPH a engagé des frais de transport à hauteur de 900,70 € au bénéfice de cette entreprise.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office, qui ne conteste pas la réalité de ces dépenses, a précisé qu'elles se situaient dans le contexte d'un projet de maisons à ossature bois et qu'elles ont débouché sur l'élaboration d'un marché à bons de commandes. L'Agence rappelle à la société la nécessité de mettre un terme à ces dépenses qui sortent de son objet social.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière présentée ci-après a été réalisée malgré les incertitudes constatées dans la tenue de la comptabilité de l'office (cf. § 5.1.2).

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations n'a toutefois pas pu être évalué en raison de l'absence de fiches de situation financière et comptable (cf. § 5.1.2).

5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'office

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	- 13
Loyers	13 020	13 786	14 860	14 986	15 425
Coût de gestion hors entretien	- 3 354	- 3 467	- 3 824	- 3 691	- 3 749
Entretien courant	- 596	- 687	- 680	- 767	- 790
GE	- 554	- 645	- 616	- 759	- 864
TFPB	- 1 467	- 1 499	- 1 323	- 1 696	- 1 735
Flux financier	153	211	1	10	0
Flux exceptionnel	- 124	130	- 523	- 984	- 411
Autres produits d'exploitation	139	212	356	111	103
Pertes créances irrécouvrables	- 11	- 254	- 238	- 106	- 99
Intérêts opérations locatives	- 2 957	- 3 207	- 2 775	- 3 266	- 3 877
Remboursements d'emprunts locatifs	- 2 645	- 2 306	- 3 164	- 3 806	- 3 813
Autofinancement net⁵	1 605	2 273	2 074	31	180
% du chiffre d'affaires	12,28 %	16,29 %	13,87 %	0,21 %	1,14 %

Sur la période étudiée, le chiffre d'affaires annuel de l'office a progressé de 21 %. En 2012, il atteint 15,8 M€ contre 13,1 M€ en 2008. Cette situation résulte essentiellement de l'augmentation de la masse des loyers perçus qui représente plus de 97 % du chiffre d'affaires. Le patrimoine de l'organisme a en effet connu une croissance très importante avec près de 500 nouveaux logements mis en service en cinq ans.

Jusqu'en 2010, l'autofinancement net de l'office s'établissait en moyenne à 14,1 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées, ce qui le positionnait à un niveau supérieur à la médiane des offices de province (13,1 % en 2010).

Depuis 2011, l'autofinancement net de l'office est très insuffisant. Cette situation, due à une stratégie de développement excessive au regard de la capacité financière de l'OPH, doit alerter ses dirigeants.

En 2011, l'autofinancement net a brusquement chuté à 0,21 % du chiffre d'affaires et n'a affiché qu'une très faible remontée en 2012 à 1,14 %. Ce ratio est à comparer à la médiane des OPH de province qui s'établissait 9,74 % en 2011.

Cette forte dégradation de la rentabilité de l'office résulte essentiellement de l'importance croissante des remboursements d'emprunts locatifs qui représentent plus de 3,8 M€ en 2011 et 2012, soit près de 25 % des loyers.

L'importance de la vacance (cf. § 3.1.2) pèse également lourdement sur le résultat d'exploitation de l'office. Tous motifs confondus (vacance technique et vacance commerciale), elle concerne 473 logements au 31 décembre 2012 (11,9 % du parc) et génère une perte de ressources (loyers + charges) chiffrée à 2,4 M€.

Les pertes sur créances irrécouvrables, qui viennent également obérer le résultat d'exploitation, s'élèvent en moyenne à 142 k€ par exercice sur la période considérée.

Le résultat d'exploitation, qui s'élève à 489 k€ en 2012, affiche une forte baisse en fin de période. Cette chute est d'autant plus préoccupante que le niveau général des loyers, qui s'établit à 3 515 € par logement géré en 2012, est supérieur à la médiane nationale des offices de province (3 430 € par logement en 2011).

⁵ 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).

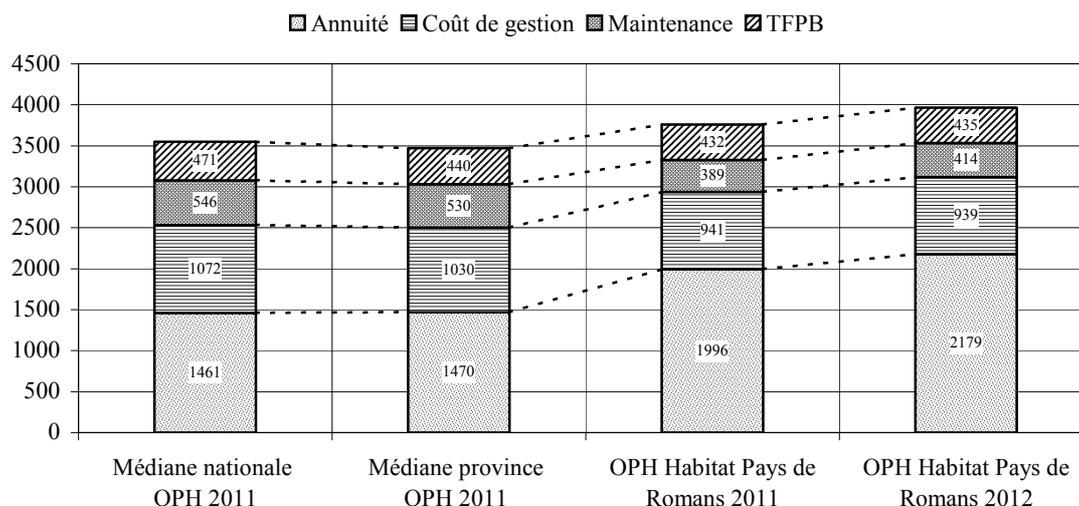
Sur les trois derniers exercices (2010 à 2012), le résultat d'exploitation est également grevé par les augmentations qu'ont subi les principaux postes suivants :

- intérêts sur opérations locatives : + 50,9 % ;
- dépenses de gros entretien : + 40,3 % ;
- dépenses d'entretien courant : +37,3 % ;
- TFPB : +31,1 %.

Exception faite de l'exercice 2008 où 163 k€ de produits de valeurs mobilières de placement ont été constatés, les produits financiers sont quasiment négligeables sur la période.

Mis à part l'exercice 2009, le flux exceptionnel a un impact globalement négatif sur l'ensemble de la période. L'analyse du détail des charges exceptionnelles a montré que le patrimoine de l'office a subi de nombreux sinistres liés à des actes de malveillance : 122 k€ en 2010, 295 k€ en 2011 et 248 k€ en 2012. Les autres postes de charges impactant le flux exceptionnel relèvent principalement des réductions de récupération de charges locatives sur exercices antérieurs (344 k€ en 2011 ; 497 k€ en 2012) et du transfert en exploitation des dépenses qui génèrent des dégrèvements de TFPB du Trésor Public sur les logements adaptés (288 k€ en 2011 ; 226 k€ en 2012).

Les principales charges (en euros par logement) venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent dans le graphique ci-dessous qui situe l'organisme au regard de la médiane des OPH.



5.2.1.1 Charges financières

L'évolution de l'annuité locative est présentée dans le tableau ci-dessous :

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Annuité locative / loyers OPH Habitat Pays de Romans	44,1 %	43,5 %	46,6 %	52,2 %	56,4 %
Annuité locative / logt géré OPH Habitat Pays de Romans	1 638 €	1 616 €	1 801 €	1 996 €	2 179 €
Annuité locative / logt géré médiane OPH province	1 438 €	1 423 €	1 380 €	1 470 €	Nc

Sur l'ensemble de la période étudiée, le poids de la dette de l'OPH affiche un niveau particulièrement élevé au regard de la médiane des offices de province. A partir de 2011, le taux d'endettement s'est très fortement accru pour atteindre plus de 56 % des loyers en 2012. Les intérêts locatifs à eux seuls représentent 25,1 % des loyers (médiane 2011 des OPH de province : 15,2 %).

Cette situation provient du rythme de construction élevé de l'organisme : ce sont en effet près de 500 logements qui ont été mis en service sur la période 2008-2012. Avec un niveau de trésorerie

relativement tendu, l'office n'était plus en mesure de mobiliser ses fonds propres et a dû de plus en plus recourir à l'emprunt pour financer ses investissements (cf. § 5.2.2.3).

La Caisse des Dépôts et Consignations est le principal partenaire bancaire de l'office avec près de 93 % de l'encours. Au 31 décembre 2012, l'encours global de l'OPH était constitué de 84 % d'emprunts adossés au livret A et de 16 % d'emprunts à taux fixe.

Conscient de l'importance de sa dette, l'office a engagé courant 2013 une procédure de renégociation auprès de la CDC. Avant de finaliser sa proposition de réaménagement, la CDC a instamment demandé la production par l'office d'une analyse prévisionnelle via l'outil Visial. Au moment du contrôle, cette analyse n'était pas disponible (cf. § 6.3).

5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion hors entretien courant est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.4.

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Coût de gestion hors entretien / nombre de logts gérés	956 €	934 €	994 €	941 €	939 €
Coût de gestion hors entretien / loyers	25,8 %	25,1 %	25,7 %	24,6 %	24,3 %
Médiane OPH province	25,3 %	24,9 %	25,0 %	27,4 %	Nc

Apprécié dans sa globalité, le coût de gestion de l'office apparaît contenu, notamment depuis 2011 où son niveau rapporté au logement est inférieur de près de 3 points à la médiane des offices de province.

Il convient de noter que la masse salariale de l'office s'est accrue de 25 % sur la période, affichant une croissance continue avec une hausse toutefois davantage perceptible en 2012 (+10% par rapport à 2011). Simultanément, l'effectif global n'a crû que de 16 %, passant de 75 à 87 ETP en 5 ans. Cette situation est la conséquence d'un changement de politique de l'OPH en matière de gestion des ressources humaines, l'office ayant en effet opté pour le recrutement de personnel en CDI en lieu et place du recours à l'intérim.

Hors TFPB et hors taxes sur les salaires, les dépenses comptabilisées au compte 635 « autres impôts, taxes et versements assimilés » ont connu une forte augmentation à partir de 2011 (+55 % par rapport à 2010). Cette situation s'explique essentiellement par la montée en puissance de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à la charge de l'office qui a représenté 36 k€ en 2011 et 28 k€ en 2012.

5.2.1.3 Maintenance

L'effort de maintenance déployé par l'office se situe à un niveau largement inférieur au volume généralement constaté (cf. § 4.3.1).

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2012, la TFPB s'est élevée à 1,7 M€, ce qui représente une moyenne de 435 € par logement, soit un coût légèrement inférieur à la médiane des OPH de province qui se situe à 440 € par logement en 2011. Cette charge incompressible a absorbé 11,2 % des loyers en 2012 pour 3 440 logements concernés, soit 83 % du parc de l'office (médiane 2012 de l'ensemble des offices : 86,2 %).

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme. Il est détaillé en annexe 1.5.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	31 819	40 850	48 208	52 554	54 056
Provisions pour risques et charges	3 550	3 201	3 409	3 629	3 795
<i>Dont PGE</i>	2 566	2 588	2 733	2 905	2 985
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	53 580	56 881	60 309	63 649	67 441
Dettes financières	76 094	98 015	115 405	127 916	132 187
Actif immobilisé brut	161 785	191 741	214 417	233 992	246 976
Fonds de Roulement Net Global	3 258	7 206	12 913	13 755	10 502
FRNG à terminaison des opérations⁶					Nc
Stocks (toutes natures)	0	1 822	3 398	5 343	5 831
Autres actifs d'exploitation	7 738	12 650	13 438	13 592	12 427
Provisions d'actif circulant	1 219	1 144	1 047	1 238	1 199
Dettes d'exploitation	1 778	2 058	1 435	2 441	2 584
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 742	11 271	14 354	15 256	14 475
Créances diverses (+)	105	221	441	2 106	2 288
Dettes diverses (-)	2 457	4 662	5 297	7 988	9 792
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 2 352	- 4 440	- 4 855	- 5 882	- 7 504
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	2 390	6 831	9 499	9 374	6 971
Trésorerie nette	869	376	3 415	4 381	3 531

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office, exprimé en mois de dépenses moyennes, a connu une amélioration sensible jusqu'en 2011 avant de s'infléchir en 2012. Il a représenté en moyenne 2,83 mois de dépenses sur la période 2008-2012, pour une médiane des OPH de province de 4,38 mois sur la période 2008-2011. En 2012, il s'établit à 3,58 mois de dépenses.

L'inflexion constatée fin 2012 résulte essentiellement de la baisse du résultat des exercices 2011 et 2012, de la moindre augmentation des ressources stables en 2012 (+ 9,8 M€ contre + 27,6 M€ en moyenne sur 2008-2011) et enfin de l'augmentation significative des immobilisations (+ 21 M€ par an en moyenne sur la période) reflétant l'activité soutenue de l'office.

Malgré des résultats en diminution sensible depuis 2011, les capitaux propres se sont renforcés sur toute la période grâce à la notification croissante des subventions d'investissement liées à l'activité de l'office.

Les provisions pour risques et charges sont élevées. La provision pour gros entretien constitue à elle seule 78 % du total de ces provisions sur la période. Elle représente 2,98 M€ en 2012, soit 748 € par logement, la médiane des OPH se situant à 390 € en 2011.

Jusqu'en 2011, la mobilisation d'emprunts nouveaux a permis l'accroissement significatif du FRNG. La moindre mobilisation d'emprunts constatée en 2012 (seulement 4,4 M€ contre 17,4 M€ en moyenne les années précédentes) a eu une incidence directe sur l'évolution du FRNG.

Le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes dans les capitaux permanents) évolue à la baisse et témoigne en conséquence d'une fragilisation progressive de la situation financière de l'office corrélativement à la progression de son endettement. Il s'établit à 30,5 % en 2012 alors que la médiane 2011 des offices de province se situe à 36,0 %.

⁶ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le cycle d'exploitation génère un besoin en financement croissant résultant notamment de :

- l'importance des créances clients et locataires (dont 1,5 M€ de créances douteuses) et des autres créances d'exploitation (dont 5,8 M€ de subventions à recevoir), soit un total de 12,4 M€ à fin 2012 ;
- l'accroissement des stocks (5,8 M€ en 2012).

Ce besoin en financement représente une moyenne de 14,7 M€ sur les trois derniers exercices étudiés.

Hors exploitation, le cycle génère en revanche des ressources croissantes sur l'ensemble de la période étudiée, en raison notamment de l'accroissement significatif des produits constatés d'avance (ventes sur lots en cours dans le cadre d'opérations d'aménagement) qui s'élèvent à plus de 6 M€ en 2012.

5.2.2.3 *Trésorerie*

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le niveau de la trésorerie (3,5 M€) apparaît très réduit en 2012 : il ne représente en effet que 1,2 mois de dépenses moyennes pour une médiane des OPH de province qui s'établit à 3,0 mois. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

En l'absence de fiches de situation financière et comptable fiables, il n'a pas été possible d'apprécier l'impact du portage des investissements par la trésorerie de l'organisme.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'absence d'outil d'analyse financière prévisionnelle initialement constatée ne permettait pas au conseil d'administration d'appréhender la situation financière de l'office, d'apprécier l'impact de la politique d'investissement, ni d'éclairer ses choix en matière de stratégie patrimoniale.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a produit une simulation prospective portant sur la période 2014-2023, effectuée en juin 2015 par la fédération des OPH. Cette simulation prend en compte la situation financière de l'office au 31 décembre 2013, où l'autofinancement de l'exploitation courante s'élève à 452 k€ (2,9 % des loyers) et où l'endettement net de l'office représente 232 % de ses fonds propres.

Cette projection a été réalisée sur la base des hypothèses suivantes :

- investissements :
 - démolition de 194 logements de 2014 à 2016 (1,1 M€) ;
 - livraison de 61 logements en moyenne par an jusqu'en 2020 (6,9 M€ en cumul sur sept ans) ;
 - produits de cession élevés et sans doute ambitieux d'un montant total de 3,6 M€ en cinq ans, dont 1,5 M€ sur la seule année 2014, avec une vente de 5 logements par an de 2015 à 201 ;
 - réhabilitation par emprunt de 279 logements à hauteur de 28 k€ par logement ;
 - remplacements de composants : 800 k€ par an sur fonds propres ;
- hypothèses macro-économiques :
 - IRL, inflation et ICC : +1,6 % par an à partir de 2016 ;
 - livret A rémunéré à 2,3 % à partir de 2016
- hypothèses d'exploitation :
 - loyers : + 1,6 % à partir de 2016 ;
 - produits financiers nuls ;
 - coût de la dette : prise en compte de l'annuité du parc en service et des intérêts des prêts GAIA
 - TFPB : +2,6 % par an sur les logements soumis ;

- effort de maintenance : 1,9 M€ par an ;
- frais de personnel : +2,6 % par an ;
- frais de gestion : +1,6 % par an ;
- risques locatifs :
 - impayés : 1,5 % des loyers ;
 - vacance commerciale : 7 % des loyers (vacance technique ajoutée pour les 194 logements à démolir).

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autofinancement courant	-247	-596	269	293	223	372	453
+ Produits de cession	1 544	508	516	524	533	0	0
+ Autres produits exceptionnels	1 092	601	52	51	49	48	47
-Investissements	2 604	1 672	1 714	3 243	910	2 383	1 241
<i>dont démolition</i>	601	415	95	0	0	0	0
<i>dont composants</i>	450	1 016	826	839	852	866	880
<i>dont offre nouvelle</i>	1 553	242	793	2 404	58	1 517	361
-Autres dépenses nettes	249	198	134	135	135	136	137
= Disponible après financement des investissements et remboursement de la dette	-464	-1 357	-1 011	-2 510	-240	-2 099	-878

Ce prévisionnel fait apparaître une impasse de financement et démontre l'incapacité de l'office à dégager un flux de trésorerie positif après financement de ses investissements et remboursement de la dette. En cumul sur sept ans, le besoin de financement s'élève à 8,6 M€.

En l'absence de capacité d'endettement significative, ce besoin en financement ne peut être couvert sans un soutien financier externe qui ne sera vraisemblablement pas à la hauteur des besoins identifiés dans le plan prévisionnel de l'OPH.

Dans ces circonstances, l'organisme est confronté à la fois à un risque de solvabilité (impossibilité de rembourser la dette à moyen et long terme) et de liquidité (défaut de paiement à court terme), susceptible d'engager la responsabilité financière des collectivités locales garantes.

Sans procéder à une analyse financière détaillée, le plan prévisionnel fait apparaître les dynamiques suivantes :

- un rétablissement tardif de l'autofinancement courant qui redevient positif à partir de 2016 ;
- des produits de cession élevés, et sans doute ambitieux, d'un montant total de 3,6 M€ en cinq ans, dont 1,5 M€ sur la seule année 2014 ;
- des investissements limités en matière de composants, compte tenu de l'état du patrimoine (820 k€ en moyenne annuelle) ;
- des investissements dans les démolitions (1,1 M€) en lien avec le programme Anru et la construction de nouveaux logements pour 6,9 M€ en cumul sur sept ans.

Cette situation nécessite une révision conséquente de la stratégie patrimoniale qui doit s'attacher prioritairement au renforcement de l'attractivité des logements et être adaptée aux capacités financières de l'organisme. Dans la simulation effectuée, la part des investissements consacrés à l'offre nouvelle, qui va au-delà du plan stratégique de patrimoine en cours, apparaît démesurée et celle affectée à la réhabilitation du parc et aux changements de composants largement insuffisante.

Simultanément, pour faire face à l'importance de son endettement, l'office doit, sans attendre, engager une réflexion avec ses collectivités de rattachement afin de réduire significativement le coût du portage des réserves foncières (cf. § 4.2.1) Ce portage mobilise en effet d'importantes ressources, qu'il pourrait consacrer à l'amélioration de son parc existant (cf. § 4.3).

Pour enrayer la dégradation amorcée, l'office doit impérativement maîtriser ses coûts de fonctionnement et se doter de tous les moyens nécessaires pour réduire les risques locatifs (vacance et impayés) auxquels il est confronté. Il doit également s'engager rapidement dans un processus de réaménagement de sa dette. L'élaboration d'une projection financière intégrant ces évolutions doit lui permettre d'adapter sa stratégie à échéance régulière.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Dans un contexte de vacance et d'impayés importants, la rentabilité de l'office s'est fortement dégradée depuis 2011. Son taux d'endettement conséquent, lié à son rythme de construction particulièrement soutenu, doit le conduire à une renégociation rapide de sa dette.

La projection réalisée montre que la situation financière de l'office tend à s'aggraver fortement. Une plus grande rigueur dans la gestion, assortie d'un soutien financier externe apparaissent désormais incontournables pour assurer sa pérennité financière. Il est impératif que l'OPH se dote de tous les moyens nécessaires pour enrayer cette situation alarmante.

6. CONCLUSION

Office public à comptabilité publique, Habitat Pays de Romans gère un parc relativement ancien de près de 4 000 logements locatifs sociaux (fin 2013), situés à 93 % dans la commune de Romans-sur-Isère et à 38 % dans la zone urbaine sensible de La Monnaie. Il possède également 5 foyers gérés par des tiers et totalisant 176 équivalents logements. Son territoire se caractérise par une forte précarisation, un taux de chômage très élevé et un marché de l'habitat peu tendu. L'office, qui ne dispose pas de dispositif de contrôle interne, a engagé l'élaboration de procédures. Il doit mettre sans délai un terme aux irrégularités constatées dans sa politique d'achat et dans le contrat et les conditions générales de rémunération de son directeur général.

L'occupation du parc de l'office revêt un caractère social marqué. Les niveaux préoccupants de sa vacance et de ses impayés nécessitent un renforcement de ses plans d'actions. Ses contrats de location doivent être mis en conformité avec la réglementation.

Le manque de moyens du service patrimoine de l'office nuit à son bon fonctionnement et le suivi financier de ses opérations est insuffisant. Sa stratégie patrimoniale n'a pas été actualisée depuis 2010. Ces dernières années, l'office a privilégié le développement de son parc, au détriment de sa maintenance qui est de médiocre qualité et de sa réhabilitation, quasi limitée au quartier de La Monnaie dont le programme actuel de rénovation urbaine Anru est en voie d'achèvement. L'office doit sans délai respecter ses obligations en matière de sécurité des bâtiments, réaliser les diagnostics techniques réglementaires manquants et engager une réflexion sur l'avenir de la tour Balzac dont l'état est dégradé. Sa politique de vente de logements aux personnes physiques est active. Ses autres activités sont marginales.

L'office doit fiabiliser sa comptabilité de programmes. Son autofinancement net s'est fortement dégradé depuis 2011, suite à un développement excessif de son offre nouvelle financé principalement par emprunts. Sa trésorerie est très réduite. Son niveau d'endettement particulièrement élevé nécessite un réaménagement de sa dette. L'analyse financière effectuée montre la nécessité d'une réorientation rapide de sa stratégie patrimoniale vers le renforcement de l'attractivité du parc actuel et d'une forte réduction de ses réserves foncières qui immobilisent des ressources dont il a un grand besoin. L'office doit adapter régulièrement sa stratégie à ses capacités financières et aux évolutions constatées. Il doit pour cela se doter d'un outil prévisionnel approprié pour éclairer périodiquement les décisions de son conseil d'administration. Une amélioration sensible de sa rigueur de gestion est également indispensable.

Le directeur général,


Pascal Martin-Gousset

RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-143 OPH HABITAT PAYS DE ROMANS – 26

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine

- 1.4 Coûts de fonctionnement
- 1.5 Bilan fonctionnel
- 1.6 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-143
OPH HABITAT PAYS DE ROMANS – 26**

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPH HABITAT PAYS DE ROMNS

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	« Le Balzac » rue Ninon Vallin	Téléphone : 04.75.70.00.70
Code postal, Ville :	26100 Romans Cedex	Télécopie : --

PRÉSIDENTE : Marie-Hélène THORAVAL

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Pascal VEROT

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes

	Membres	Désignés par :
Président	Marie-Hélène THORAVAL	
	Gérard FUHRER	
	Christian GAUTHIER	
	Philippe LABADENS	
	Nathalie TCHEKEMIAN	
	Annie-Paule TENNERONI	
	Franck ASTIER	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
	Philippe CHANOVE	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
	Isabelle ROUX	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
	Alain VALLET	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
	Jean-Marie WOZNIAK	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
	Aimé CHALEON	
	Gilbert BOUCHET	
	Elizario FERREIRA	Action Logement
	Françoise GARCIER	UDAF
Marie-Hélène VORON	CAF	
Hervé MALH	Association TIPI	
Chantal DARLET	Syndicat	
Marc BENISTANT	Syndicat	
Chantal DARLET	Syndicat	
Marc BENISTANT	Syndicat	
Représentants des locataires	Nicole CAMP	CLCV
	Janine GRAS	CLCV
	Edith NOUHAILLAGUET	CNL
	Béatrice ROCHETTE	AFOC

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	14,7 ETP	Total administratif et technique : 58,9 ETP
	Maîtrise :	32,7 ETP	
	Employés :	11,5 ETP	Effectif total : 81,8 ETP
	Gardiens :	4,0 ETP	
	Employés d'immeuble:	14,9 ETP	
	Ouvriers régie :	4,0 ETP	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)							
	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	28.4	47.3	4.0	nc	nc	nc	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	19.2	45.3	7.3	48	12.4	18.3	11.4

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
6.09	0	4.88

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	6.8	7.8	7.9
taux de vacance global	4.4	4.4	11.8	11.9	10.5
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	nc	3.4	4.1

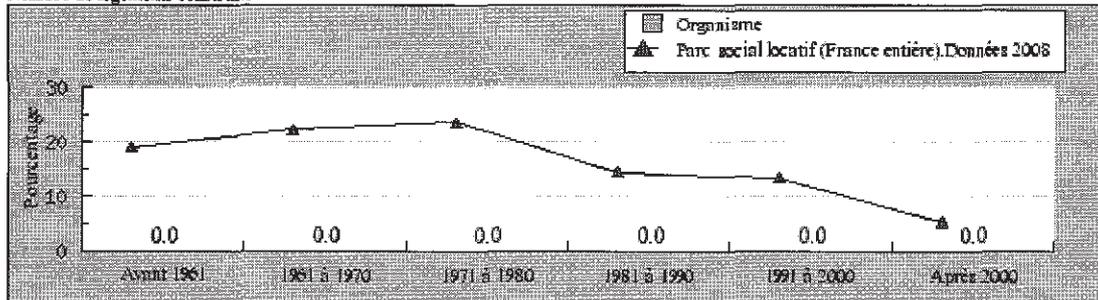
Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.90	2.15	1.90
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.13	nc	nc	nc

Impayés	médiane nationale	2012	2011	2010
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	14.3	13.7	14.9
Evolution des impayés (%)	0.85	nc	nc	nc

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
3975	176	0	104.43	zone III	0	39.57	37 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)									
date d'approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage	
25/06/2010	10 ans	516	nc	1152	37	0	325	nc	
Maintenance du parc					médiane nationale	2012	2011		
Coût de maintenance au logement (€/logement)					530	412	nc		

HABITAT PAYS DE ROMANS		2008	2009	2010	2011	2012
RATIOS AU LOGEMENT						
	N. NOMBRE DE LOGEMENTS (GERS + hors Foyers)	3 509	3 711	3 847	3 922	3 980
	FRAIS GENERAUX (DANS CHARGES PERSONNEL)	360	266	318	274	214
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel Régie)	683	657	668	652	703
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS IMPOTS + IMPOTS + PERSONNEL	943	923	981	925	917
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPTES REGIE	182	186	190	211	220
(C)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (EG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 125	1 119	1 171	1 137	1 137
(D)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPTES REGIE	158	174	160	184	216
(E)	TAXES FONCIERES - NR	418	404	344	432	435
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 701	1 697	1 675	1 763	1 789
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	801	846	876	843	889
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	340	370	350	405	437
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	71	63	73	59	60
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	41	37	45	38	36
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2008	2009	2010	2011	2012
FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	239 216	245 802	269 047	265 821	262 819
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-88 993	-65 734	-72 883	-53 213	-55 390
	Moins amort. et frais généraux Régie	-35 908	-30 783	-32 982	-36 599	-40 176
611-626	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	-2 113	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6165/66/68	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	72 630	86 736	81 228	94 193	98 649
616	Primes d'assurances	265 967	227 317	219 295	225 136	232 684
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	320 407	116 707	173 558	139 546	243 196
623	Publicité, publications, relations publiques	77 771	80 507	99 099	109 314	79 210
626	Déplacements missions et réceptions	20 226	20 392	29 460	30 562	34 993
6286	Redevances (SA)	0	0	161	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	253 402	321 820	447 831	362 999	375 649
651-658	Redevances et charges de gestion courante	28 061	29 914	33 758	31 218	27 583
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	-59 652	-107 037	-35 067	-141 464	-274 758
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (N+)	74 145	17 769	-54 060	-53 280	-214 797
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 188 274	943 411	1 158 443	987 229	769 663
IMPOTS ET TAXES						
Autres 629/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	42 193	44 794	55 352	85 563	84 004
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	42 193	44 794	55 352	85 563	84 004
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	206 834	240 990	239 879	282 714	273 283
7056	Moins Récup. de charges imputé à d'autres organ. N.L.M (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6491	Rémunérations	1 582 525	1 584 836	1 704 368	1 630 493	1 775 769
646-647-6486	Charges sociales	299 776	587 448	626 972	623 490	704 228
631-633	Sur rémunérations	125 906	161 094	165 053	168 814	195 845
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-143 033	-136 495	-174 956	-148 613	-145 454
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	2 082 007	2 437 962	2 561 317	2 556 896	2 803 671
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	3 310 474	3 426 167	3 775 112	3 629 690	3 657 338
ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	346 906	454 511	399 426	534 754	548 658
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	43 321	40 773	48 858	61 491	91 163
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	248 934	232 922	280 821	232 416	241 020
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	639 161	728 206	729 105	828 661	880 741
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	3 949 635	4 154 373	4 504 216	4 458 350	4 538 079
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	554 167	645 409	615 523	759 099	863 809
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6163	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	554 167	645 409	615 523	759 099	863 809
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	4 503 802	4 799 782	5 119 739	5 217 449	5 401 889
TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	1 466 613	1 498 881	1 323 359	1 695 978	1 734 939
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	1 466 613	1 498 881	1 323 359	1 695 978	1 734 939
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	5 970 415	6 298 663	6 442 098	6 913 427	7 136 828

1 - BILAN FONCTIONNEL					
HABITAT PAYS DE ROMANS	2008	2009	2010	2011	2012
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	7 383 037	8 018 704	9 028 639	9 689 762	11 456 125
Report-à-nouveau	777 614	1 518 443	1 743 906	2 596 770	1 908 104
Résultat de l'exercice	1 376 497	1 235 398	1 512 986	1 078 694	456 140
Situation nette	9 537 147	10 772 545	12 285 531	13 364 226	13 820 366
Subventions d'investissement	18 462 763	25 324 348	30 313 291	33 310 063	34 033 064
Provisions réglementées	3 819 000	4 753 036	5 609 526	5 879 349	6 202 133
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	31 818 910	40 849 929	48 208 349	52 553 637	54 055 662
Provisions pour risques et charges	3 549 079	3 200 944	3 408 542	3 628 531	3 794 696
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	53 579 852	56 681 431	60 308 506	63 648 927	67 440 969
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	73 680 029	85 605 184	113 166 746	125 804 317	130 189 627
Dépôts et cautionnements reçus	846 654	907 454	992 344	1 016 755	1 019 527
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	364 168	322 689	342 839	322 672	302 585
Intérêts compensateurs	1 203 491	1 180 023	903 495	772 493	665 095
Ressources stables	166 043 083	198 947 635	227 330 814	247 747 333	257 477 980
Immobilisations incorporelles (VB)	304 645	311 749	333 216	368 526	446 582
Immobilisations corporelles (VB)	136 460 080	162 221 124	176 937 147	188 563 987	200 687 369
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	23 678 516	27 895 711	36 198 829	44 142 631	46 027 130
Immobilisations d'exploitation	160 443 242	190 428 584	213 369 192	233 075 143	246 161 101
Immobilisations financières	0	0	12 000	12 000	12 000
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	132 683	132 683	132 683	132 683	137 407
Immobilisations financières	132 683	132 683	144 683	144 683	149 407
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	1 208 745	1 180 023	903 495	772 493	665 095
Fonds de roulement net global (FRNG)	3 258 444	7 206 344	12 913 444	13 755 014	10 502 378
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	1 622 268	3 398 171	5 342 998	5 831 479
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	2 345 716	2 436 876	2 327 262	2 331 622	2 551 921
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	5 387 297	10 213 531	11 032 145	11 252 460	9 854 634
Charges constatées d'avance d'exploitation	0	0	4 629	7 802	16 754
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	5 439	58	74 004	494	3 768
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-1 218 875	-1 143 845	-1 046 858	-1 238 118	-1 189 028
Actifs d'exploitation nets	6 519 578	13 328 888	15 789 191	17 697 249	17 059 527
Avances et acomptes reçus sur commandes	219 000	0	149 000	299 000	315 997
Dettes sur achats d'exploitation	1 275 729	1 277 533	559 449	1 283 130	1 295 382
Dettes fiscales et sociales	184 084	107 166	111 490	96 537	238 423
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	88 808	673 011	615 300	782 767	734 531
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	1 777 622	2 057 709	1 435 239	2 441 433	2 684 333
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	4 741 957	11 271 179	14 353 952	15 255 816	14 475 184
Créances diverses	104 997	221 059	441 392	2 106 140	2 288 303
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	104 997	221 059	441 392	2 106 140	2 288 303
Dettes diverses sur immobilisations	928 173	2 862 753	1 204 592	1 515 498	1 737 314
Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	1 528 885	1 621 758	1 389 987	1 836 797	2 027 629
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	177 000	2 701 994	4 635 481	6 027 336
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	2 457 058	4 661 511	5 296 563	7 987 775	9 792 279
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-2 352 061	-4 440 452	-4 855 171	-5 881 636	-7 503 976
Besoin en Fonds de Roulement	2 389 895	6 830 727	9 498 781	9 374 180	6 971 218
Valeurs mobilières de placement (Nettes des provis. financières)	775 936	350 354	3 244 188	4 379 483	0
Disponibilités (Valeur nette)	92 619	25 264	170 476	1 352	3 531 160
Tresorerie active	868 548	375 618	3 414 663	4 380 834	3 531 160
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
Tresorerie passive	0	0	0	0	0
Tresorerie nette	868 548	375 618	3 414 663	4 380 834	3 531 160

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement	ETP	Equivalents Temps Plein
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	FRNG	Fonds de Roulement Net Global
APL	Aide Personnalisée au Logement	GIE	Groupement d'Intérêt Économique
BBC	Bâtiment basse consommation	GPV	Grand Projet de Ville
CA	Conseil d'administration	HLM	Habitation à Loyer Modéré
CAIO	Centre d'accueil, d'orientation et d'information	OPH	Office Public de l'Habitat
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés
CHRS	Centre d'hébergement et réadaptation sociale	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CLH	Commission locale de l'habitat	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PLS	Prêt locatif social
DALO	Droit Au Logement Opposable	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
DGFIP	Direction générale des finances publiques	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
DRH	Directrice des ressources humaines	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale	ZUS	Zone Urbaine Sensible