

Saint-Louis Habitat

Saint-Louis (68)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-074

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-074**

Saint-Louis Habitat

Saint-Louis (68)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-074

Saint-Louis Habitat – (68)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 276 800 083
Raison sociale : SAINT-LOUIS HABITAT
Président : M. Jean-Marie ZOELLE
Directrice générale : Mme Valérie TRITSCH
Adresse : 44 rue de Mulhouse 68305 SAINT-LOUIS
Collectivité de rattachement : CA de Saint-Louis Agglomération - Alsace Trois Frontières

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	1 475	Nombre de logements familiaux en propriété:	1 475	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence Grand Est	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,4 %	4,1 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,1 %	2,3 %	1,6 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8,7 %	11,3 %	9,8 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,4 %			(2)
Âge moyen du parc (en années)	45			(2)
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	17,5 %	22,7 %	21,6 %	(1)
- < 60 % des plafonds	52,9 %	59,3 %	59,7 %	(1)
- > 100 % des plafonds	18,3 %	11,3 %	11,2 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	40,5 %	50,1 %	47,7 %	(1)
Familles monoparentales	15,4 %	19,1 %	20,9 %	(1)
Personnes isolées	40,4 %	41,0 %	38,3 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,4	5,4	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18,5 %		14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,5 %		99,0 %	(4)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	25,5		12,2	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,4		4,7	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,4			

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des offices de province

(4) DiagFinOLS : ensemble des offices de France

POINTS FORTS :

- ▶ Loyers modérés sur un des secteurs les plus tendus du Grand-Est
- ▶ Faible vacance
- ▶ Charges locatives maîtrisées, niveau de provisionnement adapté
- ▶ Exploitation de l'activité locative profitable
- ▶ Accompagnement individualisé des locataires

POINTS FAIBLES :

- ▶ Part encore importante de logements sans chauffage organisé par le bailleur
- ▶ Insuffisance d'accueil des ménages les plus modestes
- ▶ Activité de la régie insuffisamment pilotée et contrôlée
- ▶ Entretien courant inégal selon les ensembles immobiliers

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Vacance prolongée du poste de Directeur Général
- ▶ Délégation de compétence du DG à la Directrice Territoriale
- ▶ Non application des dispositions relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux
- ▶ Six attributions irrégulières
- ▶ Contrat d'entretien des chaudières individuelles non couvert par un accord collectif

Précédent rapport de contrôle : N° 2010-020 de novembre 2010

Contrôle effectué du 11/12/18 au 20/03/2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : août 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-074

Saint-Louis Habitat – 68

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.3 Commande publique	15
2.4 Conclusion	15
3. Patrimoine	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.2 Accessibilité économique du parc	19
3.3 Conclusion	24
4. Politique sociale et gestion locative	25
4.1 Caractéristiques des populations logées	25
4.2 Accès au logement	26
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	28
4.4 Traitement des impayés	30
4.5 Conclusion	32
5. Stratégie patrimoniale	33
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	33
5.2 Évolution du patrimoine	34
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	35
5.4 Maintenance du parc	36
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité	40
5.6 Conclusion	40
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	42
6.1 Organisation et tenue de la comptabilité	42
6.2 Analyse financière	43
6.3 Analyse prévisionnelle	47
6.4 Conclusion	49
7. Annexes	50
7.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	50

7.2	Tableau récapitulatif des attributions irrégulières	51
7.3	Synthèse analyse prévisionnelle.....	52
7.4	Sigles utilisés.....	53

SYNTHESE

Créé en mai 1923 à l'initiative du docteur Jules WALLART, l'OPH de la ville de Saint-Louis a été rattaché à Saint-Louis Agglomération (communauté d'agglomération des Trois Frontières) au 1^{er} janvier 2017.

L'organisme compte 1 475 logements au 1^{er} janvier 2018, implantés presque exclusivement sur la commune de Saint-Louis dont il est le premier bailleur social. Il a été amené à s'implanter depuis 2014 sur les communes de son agglomération carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU, notamment à Village-Neuf, Kemps et Bartenheim.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Elan, l'office a mené différentes réflexions en vue d'un regroupement ou d'un rapprochement avec d'autres organismes HLM qui doit intervenir avant le 1^{er} janvier 2021. A la clôture du contrôle, Saint-Louis Habitat n'a officiellement pas arrêté de position définitive sur ce sujet.

Les instances de gouvernance de Saint-Louis Habitat se réunissent régulièrement et exercent bien leurs prérogatives pour piloter et orienter les activités de l'office. L'absence de directeur général depuis 2014, dont l'office s'est accommodé depuis lors, constitue une irrégularité majeure qu'il devra corriger dans les meilleurs délais. De plus, les activités courantes de l'organisme reposent sur une délégation de pouvoirs et de compétences du conseil d'administration au directeur général irrégulière car non limitative.

Le patrimoine, dont 76 % a été construit avant 1970, apparaît correctement entretenu. Néanmoins, le contrôle a identifié 125 logements sans dispositif de chauffage organisé par le bailleur. Parallèlement, le niveau d'entretien courant est inégal selon les ensembles immobiliers, en raison principalement d'un pilotage et d'un contrôle insuffisants des activités de la régie. L'exploitation du patrimoine repose sur plusieurs contrats auprès de prestataires, dont un contrat multiservices depuis le 1^{er} janvier 2018, lesquels sont suivis de manière rigoureuse.

Les loyers pratiqués sont particulièrement attractifs au regard de la tension du marché, ce qui explique un très faible niveau de vacance et participe d'un niveau élevé de rentabilité. Le montant des charges locatives est maîtrisé et le provisionnement optimisé. Si l'organisme applique bien la réglementation relative au SLS, il n'a pas mis en œuvre les dispositions liées à la perte au droit au maintien dans les lieux en zone tendue.

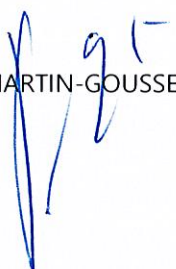
Saint-Louis Habitat remplit correctement sa mission d'intérêt général en logeant des populations dont les ressources se situent sous les plafonds réglementaires. Le contrôle a cependant identifié 6 attributions irrégulières.

La qualité de service rendue aux locataires met l'accent sur un accompagnement individualisé notamment en ce qui concerne la gestion des impayés. L'office a par ailleurs initié des opérations originales à l'attention de ses locataires, telles les jardins partagés sur le quartier « Péguy ». Néanmoins, la présence des agents de l'organisme sur le terrain pourrait être intensifiée sur certains groupes immobiliers plus fragiles afin d'améliorer la gestion de proximité et pérenniser les investissements réalisés.

La stratégie patrimoniale de Saint-Louis Habitat est cohérente avec les enjeux et les besoins de son territoire d'intervention. Elle repose sur un effort conséquent en matière de réhabilitation et sur un développement dans les communes périphériques déficientes au sens de l'article 55 de la loi SRU. Au regard de sa rentabilité

élevée, l'analyse prévisionnelle reste très prudentielle et montre que l'office a les moyens financiers d'accélérer son programme de réhabilitations et d'accroître son effort en matière d'entretien courant.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Saint-Louis Habitat a fait l'objet d'un contrôle réalisé en 2010 et d'un rapport diffusé en novembre 2010. Le précédent contrôle relevait une bonne gestion de proximité, une politique de maintenance adaptée aux besoins du parc, une situation financière satisfaisante et une étude prévisionnelle cohérente avec le PSP¹.

Il a néanmoins relevé plusieurs points faibles tels qu'une structure réduite, un fonctionnement de la régie à améliorer, des retards en termes de réhabilitation, un coût élevé des charges de chauffage, un taux d'endettement en hausse et l'absence d'objectifs de vente et de constructions neuves.

Le précédent contrôle a enfin souligné une irrégularité concernant les contrats de ménage et d'assurance passés sans mise en concurrence.

¹ Plan Stratégique de Patrimoine

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

L'office public d'habitations à bon marché de la ville de Saint-Louis a été créé en mai 1923 à l'initiative du docteur Jules WALLART, maire de Saint-Louis et président de l'organisme entre 1923 et 1936, afin de proposer un habitat à loyer modéré et un cadre de vie de qualité à sa population.

Conformément à la réglementation, l'OPH de la ville de Saint-Louis a été rattaché à Saint-Louis Agglomération (communauté d'agglomération des Trois Frontières) au 1^{er} janvier 2017.

Saint-Louis Habitat compte 1 475 logements au 1^{er} janvier 2018, implantés à 97 % sur la commune de Saint-Louis (1 431 logements) dont il est le premier bailleur social avec 55 % des logements sociaux devant huit autres organismes HLM présents sur ce territoire (LogiEst, Neolia, Domial, SOMCO, NLE, I3F Grand Est, ICF et HHA).

Créé à l'origine spécifiquement pour développer du logement social sur la municipalité de Saint-Louis, l'office a été amené à s'implanter depuis 2014 sur les communes de son agglomération carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU, notamment à Village-Neuf (6,1 % de logements sociaux en 2014), Kemps (5,5 %) et Bartenheim (2,3 %).

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Elan, l'office mène différentes réflexions en vue d'un regroupement ou d'un rapprochement avec d'autres organismes HLM qui doit intervenir avant le 1^{er} janvier 2021. Une présentation des différentes possibilités de regroupement a en effet été opérée lors du conseil d'administration du 26 juin 2018 avec les avantages et les inconvénients de chaque option (SAC², fusion avec un organisme HLM ou rattachement à un syndicat mixte). Plusieurs hypothèses ont été évoquées lors du contrôle (rapprochement avec l'office départemental (HHA), avec Mulhouse Habitat, adhésion à la coopérative Habitat Réuni ou à une SAC). A la clôture du contrôle, la gouvernance de Saint-Louis Habitat n'a pris aucune délibération traduisant l'engagement dans une option particulière.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La communauté de Saint-Louis Agglomération – Alsace Trois Frontières (CA3F) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est constituée de 40 communes peuplées de 75 000 habitants et constitue la 3^{ème} agglomération du Haut-Rhin³. Ce territoire fait partie de la métropole de Bâle en Suisse, dont Saint-Louis et les villages environnants du Sundgau forment la partie française. La ville de Saint-Louis est la 3^{ème} ville la plus peuplée du département (20 642 habitants au 1^{er} janvier 2016).

Situé dans l'arrondissement de Mulhouse, qui concentre près de 40 % de la population haut-rhinoise (278 206 habitants) et les activités industrielles et commerciales, le territoire frontalier de Saint-Louis apparaît comme un pôle de développement et d'attractivité, notamment dans les domaines de l'aéronautique, de la plasturgie (EMI, Bubendoff), de la cryogénie (Cryostar), des produits cosmétiques (Weleda) et pharmaceutiques (Novartis).

² Société Anonyme de Coordination.

³ PLH de la CA3F 2017-2022 approuvé le 14 décembre 2016.

L'aire urbaine de Saint-Louis est l'une des plus dynamiques d'Alsace et du Grand Est, laquelle connaît une croissance démographique constante de plus de 1 % et un solde migratoire positif depuis plusieurs années. Ce territoire porte une vingtaine de projets structurants dont le centre Biotech Novartis à Huningue ou encore le Projet 3land qui vise à aménager 430 hectares de zones portuaires et industrielles sur les bords du Rhin. Le logement constitue dans ce cadre un sujet stratégique avec une volonté affichée par les collectivités locales de diversifier l'offre proposée. Engagée dans la transition énergétique, la communauté de Saint-Louis Agglomération vise l'obtention du label Cit'ergie en 2020 (politique climat-air-énergie) délivré par l'ADEME⁴.

Le parc de logements est essentiellement dominé par les propriétaires occupants en zone périurbaine. Le parc locatif se concentre pour sa part sur les communes de Saint-Louis et Huningue⁵.

Le marché locatif local apparaît relativement tendu (10,1 €/m²) du fait de l'attractivité de l'emploi sur le territoire de Bâle et des niveaux de salaire des travailleurs frontaliers. Il s'agit du secteur où les prix et les loyers de marché sont les plus chers du Haut-Rhin⁶. La population éligible au logement social est plutôt modeste : ménages en difficultés, ménages actifs en France, familles d'origine étrangères attirées par les salaires et l'emploi frontalier.

La tension du marché se manifeste particulièrement dans la difficulté à dégager du foncier en dehors de la ville de Saint-Louis, notamment dans les villages. Plusieurs communes ne souhaitent en effet pas ouvrir des terrains à l'urbanisation ou accepter de nouvelles constructions pour ne pas entrer dans le champ des obligations de la loi SRU.

La CA3F n'est pas délégataire des aides à la pierre. Le conseil départemental du Haut-Rhin ayant décidé de ne pas reconduire sa délégation de compétence à compter du 31 décembre 2017, seule Mulhouse Alsace Agglomération (MAA) reste délégataire des aides à la pierre dans le département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Saint-Louis Habitat est administré conformément aux dispositions des articles L. 421-8 à 15 du CCH. Le conseil d'administration (CA), composé de 17 membres, est présidé depuis le 28 juin 2001 par M. Jean-Marie ZOELLE, maire de Saint-Louis et vice-président de la communauté d'agglomération.

La composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration sont formalisés dans un règlement intérieur actualisé le 21 février 2017. L'office a décidé de n'instaurer que les seules commissions prévues expressément par les textes, à savoir la commission d'attribution des logements et la commission d'appel d'offres.

Réuni trois fois dans l'année (art. R421-13 du CCH), le conseil d'administration et ses administrateurs apparaissent globalement impliqués dans les affaires de l'office, avec un taux d'absentéisme relativement faible (21 % entre 2013 et 2018). Un administrateur n'a cependant jamais assisté aux réunions du conseil entre 2016 et 2018, il ne siège cependant plus au conseil d'administration depuis juin 2018. L'Agence rappelle que « tout

⁴ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

⁵ PLH de la CA3F 2017-2022, p 67.

⁶ PLH de la CA3F 2017-2022, p 81.

membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations, pendant une période de 12 mois, ... peut être déclaré démissionnaire par le préfet ». (article L. 421-13 du CCH).

Si conformément à l'article L. 421-8 du CCH, le conseil d'administration élit bien un bureau, composé de quatre administrateurs et présidé par le président du CA, cette instance n'est pas réunie⁷ dans les faits. Le bureau n'a par ailleurs pas reçu de délégation de compétences. L'office explique cette situation par le fait que le CA arrête l'essentiel des décisions lesquelles sont ensuite mises en œuvre par les services opérationnels.

Saint-Louis Habitat n'est pas dirigé par un directeur général contrairement aux dispositions réglementaires qui fixent l'administration des offices publics de l'habitat (art. L. 421-12 et R. 421-18 à 20 du CCH).

Mme Valérie TRITSCH a été embauchée le 1^{er} septembre 2000 par contrat de droit public de catégorie A pour assurer la direction de l'OPHLM de Saint-Louis pour une période de trois ans. Ce contrat a été renouvelé en septembre 2003.

Suite à l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 qui a rendu homogène la fonction de directeur général pour l'ensemble des offices publics de l'habitat et au décret n°2009-1218 du 23 octobre 2009 relatif au contrat de travail des directeurs généraux, Mme TRITSCH a signé un contrat de travail de directeur général le 7 avril 2010.

Cependant, étant donné que les dispositions relatives à la rémunération des directeurs généraux des offices de moins de 2 000 logements étaient moins favorables que celles de son contrat précédent (impossibilité de versement d'une gratification de fin d'année, dispositions sociales) avec des responsabilités identiques, Madame TRITSCH a informé⁸ son employeur de son « *souhait* » de ne plus occuper la fonction de directeur général. La chambre régionale des comptes avait d'ailleurs relevé l'irrégularité de la gratification de fin d'année versée à la directrice générale dans son rapport à fin d'apurement des comptes du comptable public pour les exercices 2010 et 2011.

Après un entretien avec le président de l'organisme, celui-ci a décidé de la nommer sur un poste de directeur territorial à compter du 1^{er} novembre 2014 et de signer avec elle un contrat de travail à durée indéterminée de salarié d'OPH de catégorie IV et de niveau 2, assurant « *par délégation les fonctions de directeur général sous l'autorité du président de Saint-Louis Habitat* ».

Entre novembre 2014 et l'ouverture du présent contrôle, Mme TRITSCH a en réalité exercé la direction générale de l'organisme par intérim, et non « *par délégation* »⁹, d'un poste de directeur général anormalement vacant (art. R. 421-18 du CCH).

La situation en l'espèce contrevient aux dispositions d'ordre public organisant le fonctionnement des OPH et le recrutement des DG. Les règles concernant l'intérim ne sont pas respectées car la situation ne correspond pas à un vrai intérim au sens de l'article R.421-18 du CCH lequel doit être provisoire et en cas d'absence ou d'empêchement du DG. Le contrat initial de Madame TRITSCH en qualité de DG d'OPH n'ayant pas fait l'objet d'une rupture demeure valable, elle n'a donc jamais cessé d'exercer les fonctions de DG d'OPH.

⁷ Absence de PV du bureau.

⁸ Courrier du 26 mai 2014 à l'attention du président de Saint-Louis Habitat.

⁹ PV de CA du 28 octobre 2014 et PV de CA du 24 octobre 2017.

L'organisme a aussi méconnu sciemment les dispositions réglementaires issues du décret du 12 octobre 2009 en concluant avec l'intéressée un contrat de travail en qualité de directeur territorial (selon les décrets relatifs aux personnels des OPH) et pour assurer « par délégation les fonctions de directeur général ». Ce nouveau contrat, a permis à Madame TRITSCH d'être rémunérée comme un directeur d'OPH (cadre de direction : catégorie IV niveau 2) et de bénéficier de la gratification du 13ème mois.

La situation de Madame TRITSCH est donc irrégulière car elle n'est pas conforme au statut des DG d'OPH. Ces dispositions étant d'ordre public, les parties au contrat ne peuvent donc invoquer leur accord pour y déroger. Un DG d'OPH ne peut donc bénéficier des avantages octroyés aux agents des OPH que dans la mesure où le statut le prévoit expressément.

L'Agence relève que les dispositions prises par l'office sont irrégulières et conduisent à contourner les dispositions du décret régissant les modalités de rémunération des directeurs d'OPH. Saint-Louis Habitat doit régulariser sans délai la situation, conformément aux dispositions fixées par le législateur (art. R. 421-19 à 20 du CCH).

Le contrat de DG signé en 2010 et sur la base duquel Mme TRITSCH a été rémunérée jusqu'en 2014 n'appelle pas de remarque hors l'irrégularité de la gratification. Le contrat de directeur territorial, base de la rémunération de Mme TRITSCH depuis 2014 n'appelle également aucune remarque.

Dans sa réponse, Saint-Louis Habitat confirme la vacance formelle du poste de directeur général depuis novembre 2014. Le projet de délibération transmis à l'appui de la réponse ne lève pas l'irrégularité au fond. Compte-tenu des obligations de regroupement issues de la loi Elan, Saint-Louis Habitat n'envisage pas de recruter un nouveau directeur général avant d'avoir acté une solution de regroupement qui devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2019.

La délégation de compétences consentie par le conseil d'administration au directeur général, sur laquelle s'appuie la directrice territoriale pour conduire les affaires de l'office, apparaît par ailleurs irrégulière (CCH R. 421-18).

Le conseil d'administration a en effet délégué au directeur général une partie importante de ses prérogatives financières lors de ses séances du 24 juin 2014 et du 21 février 2017. Il n'a cependant pas fixé de limite concernant la souscription des emprunts, la réalisation des opérations utiles à leur gestion et le recours aux opérations de crédits de trésorerie contrairement à ce que prévoit l'article R. 421-16 du CCH.

L'office précise, dans sa réponse, que chaque emprunt souscrit fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration, qu'il n'a procédé à aucune opération de crédits de trésorerie et qu'il prendra en octobre 2019 une délibération pour fixer des limites de montants aux délégations consenties.

La stratégie de Saint-Louis Habitat en matière patrimoniale, de gestion locative et de qualité de services, a été formalisée, pour la période 2011-2016, dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) contractualisée avec l'État le 5 avril 2011 et dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). L'office s'est mis en ordre de marche pour transmettre au représentant de l'Etat un projet de CUS au 1^{er} juillet 2019.

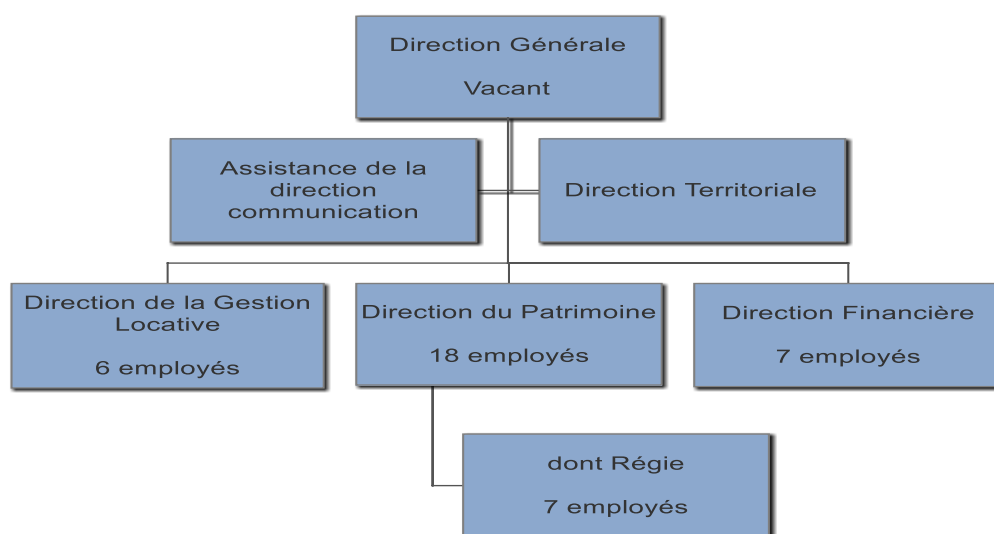
Les principaux projets portés par l'office et indicateurs de gestion sont présentés en conseil d'administration. Les procès-verbaux du conseil d'administration sont précis et détaillés. Certaines orientations stratégiques ou politiques particulières mériteraient cependant d'être soumises aux débats telles que le devenir des logements sans chauffage organisé (cf. 3.1.1) ou une politique formalisée des loyers (cf. 3.2.1.2).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Alors que la compétence territoriale de Saint-Louis Habitat a évolué en raison de son rattachement au 1^{er} janvier 2017 à la CA3F, que son développement patrimonial est de plus en plus orienté hors de son berceau ludovicien¹⁰, l'office n'a pas initié de projet d'entreprise particulier ou engagé une démarche de management de la qualité. Il indique cependant, dans sa réponse, que la certification à un référentiel qualité de type Quali'Hlm ou Qualibail fait partie de ses objectifs à moyen terme.

Saint-Louis Habitat est organisé en 3 directions fonctionnelles placées sous l'autorité de la directrice territoriale :

Figure 1 : Organigramme



Au 1^{er} janvier 2018, mise à part la fonction communication, les fonctions support (RH, juridique, contrôle de gestion, marchés publics etc.) sont absentes de l'organigramme ; la gestion de la paye a pour sa part été externalisée au 1^{er} janvier 2019. Ces fonctions support sont réparties entre les directeurs de l'office :

- la directrice territoriale assure, en plus de la gestion locative, les fonctions de DRH,
- le directeur financier pilote le contrôle de gestion,
- le directeur du patrimoine est le référent pour toutes les questions relatives à la commande publique.

L'organisation de l'office est relativement centralisée et concentrée. Seuls 7 salariés employés de la régie et 4 employés affectés à l'entretien des parties communes des immeubles sont en poste sur le terrain. L'office n'emploie pas de gardiens (cf. § 4.3.4).

Le comité de direction réunit les directeurs et la coordinatrice de la gestion locative. Ces réunions ont lieu une fois par mois. Aucun compte-rendu n'est dressé.

Les différents entretiens conduits avec les personnels ont confirmé la qualité de la circulation de l'information au sein des services. Le fait que de nombreux personnels partagent le même bureau, tels les directeurs financiers et du patrimoine, explique en partie cette réalité.

¹⁰ Rapport d'activité 2017, p : 11.

Les coûts de fonctionnement de l'office attestent du caractère modeste du train de vie de l'organisme.

Les remboursements des frais des administrateurs versés dans le cadre de leur mission sont conformes à l'article R. 421-10 du CCH.

2.2.3 Gestion des ressources humaines

L'effectif comprend, au 1^{er} janvier 2018, 33 collaborateurs, dont 11 relèvent du statut de la fonction publique territoriale (soit un tiers de l'effectif). Le règlement intérieur de l'organisme, remis à jour en mai 2017, encadre les conditions d'activité des personnels et l'exécution du travail. Les employés disposent de fiches de poste précises.

Les effectifs ont progressé de 10 % entre 2013 et 2017, passant de 30 à 33 collaborateurs, pour redescendre à 28 au 31 décembre 2018 soit un niveau plus proche du ratio standard observé dans le secteur¹¹ (18,7 ETP pour 1 000 logements pour un ratio à 19 ETP).

La moyenne d'âge des salariés est de 45 ans en 2017 avec une ancienneté moyenne de 13 ans. La moyenne d'âge des fonctionnaires territoriaux en poste au sein de l'organisme est néanmoins plus élevée (52 ans). 6,5 % des employés de l'organisme présentent une situation de handicap pour une médiane de branche¹² établie à 5,7 %.

L'absentéisme des salariés est suivi par une assistante comptable et ressources humaines. Le taux d'absentéisme¹³ est de 5,3 % en 2017 pour une médiane à 5,9 %. Il a cependant connu une augmentation importante de 3 points entre 2015 et 2017.

L'office s'est engagé en 2010 dans une démarche de GPEC¹⁴ afin d'anticiper certaines évolutions, de développer la polyvalence au sein de la structure et de responsabiliser les employés. Un référentiel des emplois a été mis en place et les fiches de poste ont été actualisées. Les employés sont tous concernés par un entretien annuel d'évaluation.

Si ces dispositifs de GRH sont globalement efficaces, il convient de noter que Saint-Louis Habitat n'a pas mis en place un plan de formation professionnelle. Le budget formation représente 13 milliers d'euros en 2017, soit 1,4 % de la masse salariale¹⁵ (pour une médiane de branche à 2,7 %). Si l'office reconnaît n'avoir pas instauré un plan de formation professionnelle, il indique adhérer à celui proposé par l'AREAL¹⁶, auquel Saint-Louis Habitat participe.

2.2.4 Gouvernance financière

Les administrateurs disposent d'une information adaptée à la taille et à l'activité de la structure. L'existence d'une comptabilité analytique au programme permet d'asseoir les décisions en matière de financement des

¹¹ Rapport de branche des OPH, édition 2017, p : 8.

¹² Dossier Individuel de Situation 2017, indicateurs des ressources humaines, p 19.

¹³ Dossier Individuel de Situation 2017, indicateurs des ressources humaines, p 27.

¹⁴ Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Rapport d'activité 2017, p : 7 à 9.

¹⁵ Dossier Individuel de Situation 2017, indicateurs des ressources humaines, p 37.

¹⁶ Association Régionale des organismes HLM d'Alsace.

investissements. Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique conformément à l'article L. 421-21 du CCH. Il serait opportun de faire valider annuellement l'analyse financière prévisionnelle.

Depuis 2017, le rapport de gestion intègre les informations relatives au délai de paiement des fournisseurs et des clients, imposé par l'article L. 441-6-1 du Code de Commerce. Ainsi, sur cet exercice, 30 factures ont été réglées au-delà de 30 jours dont 24 suite à des litiges.

2.3 COMMANDE PUBLIQUE

Saint-Louis Habitat a mis en place, conformément à la réglementation, une commission des appels d'offres (CAO) ainsi qu'un règlement intérieur. L'office a intégré les dispositions du décret n°2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique et actualisé la composition de ladite commission (R. 433-2 du CCH). La CAO est dès lors composée de 3 administrateurs et présidée par l'un de ces derniers ; son règlement intérieur a été actualisé le 14 novembre 2017.

Un règlement des marchés et des accords-cadres, mis jour le 20 février 2018, fixe les modalités d'estimation des besoins et les procédures de passation à opérer. L'organisme a rationalisé ses contrats d'exploitation depuis le précédent contrôle, lesquels font l'objet de contrats uniques.

Afin de l'épauler dans la conduite de ses opérations d'investissement, l'office a recours à des assistants à maîtrise d'ouvrage pour l'aider à élaborer ses projets et ses marchés de conception-réalisation. Le recours à ce type de marché permet à l'organisme d'arrêter un coût d'objectif sur les travaux, de disposer d'un interlocuteur unique et de réduire les délais d'études.

Enfin, pour les logements sans chauffage organisé, l'organisme procède à des installations de chaudières individuelles au coup par coup (cf. 3.1.1). Un marché global permettrait, outre des économies d'échelle substantielles, de faciliter l'exploitation et l'entretien de son parc de chaudières individuelles.

2.4 CONCLUSION

La gouvernance de Saint-Louis Habitat est globalement impliquée dans les affaires courantes de l'office ; elle dispose d'un nombre important d'informations pour remplir ses prérogatives. Depuis novembre 2014, du fait du changement de contrat de travail de sa dirigeante, Saint-Louis Habitat n'emploie plus à proprement parler de directrice générale contrairement aux dispositions prévues par la réglementation pour l'administration des OPH.

Compte-tenu de la faible taille de l'office et des affaires à traiter, le bureau n'est plus réuni. L'essentiel des actes de gestion est pris par la directrice territoriale sur la base d'une large délégation de compétence qui apparaît pour sa part irrégulière. Saint-Louis Habitat devra régulariser cette situation dans les meilleurs délais.

L'organisation générale de Saint-Louis Habitat est adaptée à la taille du patrimoine immobilier et à sa localisation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété / gérés

Au 31 décembre 2017	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 475	0	0	1 475
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	1 475	0	0	1 475

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Sources : Etats réglementaires 2017 et données de l'organisme

Le patrimoine de Saint-Louis Habitat est composé de 1 475 logements familiaux au 1er janvier 2018. Tous les logements sont conventionnés à l'exception de 10 logements. L'office ne possède pas de logements-foyers ou de résidences sociales.

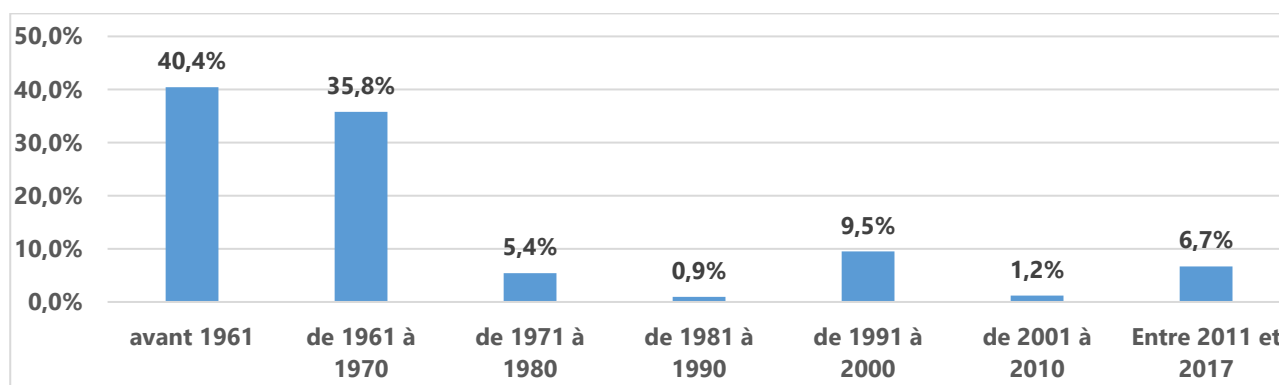
Le patrimoine de l'organisme est implanté essentiellement sur la commune de Saint-Louis (97 % du parc) et sur trois communes de la CA3F, carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU : Village-Neuf (24 logements), Kembs-Loeche (14 logements) et Bartenheim (6 logements).

Figure 2 : Carte des principales implantations de l'office



Le patrimoine de l'office s'est constitué petit à petit à partir du quartier Wallart, son centre historique¹⁷. Il s'est ensuite développé au fil d'acquisitions foncières et de dons fonciers consentis par la ville, notamment dans les années 1960 pour accueillir les rapatriés d'Algérie.

Figure 3 : Répartition du parc par année de construction



Le parc de l'office est essentiellement constitué de logements collectifs (98,4 %) situés dans des petits, moyens et grands ensembles. Il ne possède, au 1^{er} janvier 2018, que 23 logements individuels. 11,3 % du patrimoine est classé en QPV¹⁸ (167 logements du quartier Gare). L'âge moyen du parc est de 45 ans, soit un patrimoine relativement ancien.

Le patrimoine est composé majoritairement de T3 (36 %) et de T4 (32 %), les grands logements T5 et plus représentent seulement 9 % du patrimoine. Un logement sur deux présente une surface habitable de plus de 65 m².

35 % de ses logements présentent des étiquettes énergétiques dégradées (E, F ou G).

Tableau 2 : Etiquette énergétique

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G	non renseigné
Part du parc (en %) au 31/12/2017	0,0%	13,5%	31,5%	20,0%	22,8%	10,6%	1,6%	0,0%

Source : Données de l'organisme

Les diligences conduites ont permis de constater que les données de l'enquête RPLS 2017 renseignée par l'organisme étaient erronées au niveau du classement énergétique des logements. L'Agence rappelle que la transmission de ces données est une obligation réglementaire, contrepartie de l'agrément ministériel, et partie intégrante du service d'intérêt économique général (SIEG). Le défaut de transmission à l'Etat des informations nécessaires ou la transmission d'informations manifestement erronées peuvent donner lieu à l'application d'une amende (art. L. 411-10 du CCH). Dans sa réponse, l'office indique avoir pris ses dispositions pour intégrer et vérifier dans son progiciel métier l'ensemble des données devant faire l'objet d'une transmission aux services de l'Etat.

¹⁷ CUS de Saint-Louis Habitat, p 9.

¹⁸ Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

Au 31 décembre 2018, 8,4 % des logements de l'organisme ne sont pas équipés de dispositifs de chauffage organisés par le bailleur.

Tableau 3 : Tableau des logements sans chauffage organisé par le bailleur

Au 31 décembre 2018	Logements sans chauffage organisé	Logements réhabilités avec installation de chauffage	Total	En %
Quartier Wallart	9	177	186	4,8%
Quartier Leclerc	83	73	156	53,2%
Quartier Mangeney	33	47	80	41,3%
Total	125	297	422	29,6%
En % du patrimoine (1495 logements)	8,4%			

Source : Données de l'organisme

Saint-Louis Habitat compte encore 3 groupes dans lesquels 125 logements, soit 8,4 % du patrimoine, ne disposent pas de « chauffage organisé ». Il s'agit notamment des anciens logements des quartiers Wallart, Leclerc et Mangeney. Ces immeubles ont fait l'objet de réhabilitation dans les années 1990-2000 sans intégrer de dispositif de chauffage. Les locataires de ces logements ont souvent installé eux-mêmes, à leurs frais, le système de chauffage, sans que l'office se soit assuré du respect de règles de sécurité suffisantes.

L'office a évolué dans son approche à partir de 2010 afin de pouvoir relouer ce type de logement plus facilement et gagner en délai de relocation. Un marché à bons de commande a été lancé en 2012 pour installer des dispositifs de chauffage organisé à la relocation et répondre aux demandes des locataires en place. Dans ce cas, le délai de réalisation est surtout conditionné par le diagnostic avant travaux et par la durée effective du chantier. Pour les logements libérés, les travaux sont engagés dès que le logement est vacant.

Saint-Louis Habitat n'a toutefois pas mis en place d'outils (liste d'attente, tableau de suivi) pour assurer la traçabilité des demandes et vérifier le suivi des délais des travaux d'installation.

L'agence rappelle que l'article 12 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique a fait entrer la performance énergétique dans les critères de décence des logements. L'office doit résorber plus rapidement ce stock de logements sans chauffage organisé sans attendre les demandes ou le départ d'un locataire ; sa situation financière et la rentabilité de son exploitation le permet (cf. § 6.2.1).

Saint-Louis Habitat indique, dans sa réponse, que tous les logements identifiés seront équipés d'un dispositif de chauffage organisé en 2020. Les travaux d'ores et déjà engagés sur le quartier Wallart seront achevés en 2020. Le CA a approuvé le 25 juin 2019, suite au présent contrôle, l'engagement d'une opération unique d'installation de chauffage individuel au gaz sur les quartiers Leclerc et Mangeney.

Si la question de la réhabilitation thermique revêt un enjeu important pour l'organisme, les visites patrimoniales effectuées ont permis de constater la bonne tenue et l'attractivité du patrimoine sur un territoire relativement tendu (zonage Scellier B1).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Tableau 4 : Vacance et rotation au 31 décembre

Vacance et rotation (au 31 décembre)	2015	2016	2017
Taux de vacance globale	3,9%	2,1%	1,4%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	6,0%	6,0%	5,8%
Taux de vacance technique	2,3%	0,8%	0,5%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	2,5%	1,4%	2,0%
Taux de vacance commerciale à + de 3 mois	0,6%	0,4%	0,1%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	2,1%	2,6%	2,2%
Taux de rotation globale	10,0%	8,4%	8,7%
Ratio RPLS (moyenne départementale)	12,0%	11,5%	11,2%

Source : Données RPLS

Au 31 décembre 2017, la vacance, toutes causes confondues, concerne 20 logements. Elle ne représente que 1,4 % du patrimoine, soit un niveau très inférieur à la moyenne départementale. La vacance a diminué fortement depuis 2015, suite notamment à la rénovation du quartier Wallart en site semi-occupé.

Le taux de vacance technique est également très faible en 2017. Les réhabilitations récentes réalisés par l'organisme, notamment dans le quartier Wallart mais aussi sur les groupes Henner/Marne, Branly sont toutes réalisées en site occupé, par ailleurs aucun logement n'est gardé vacant du fait de l'absence de politique de vente.

La vacance commerciale à plus de 3 mois est quasi-inexistante (2 logements) et témoigne de l'attractivité du patrimoine et des loyers pratiqués par l'office sur un territoire relativement tendu.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

3.2.1.1 Niveaux des loyers des logements conventionnés

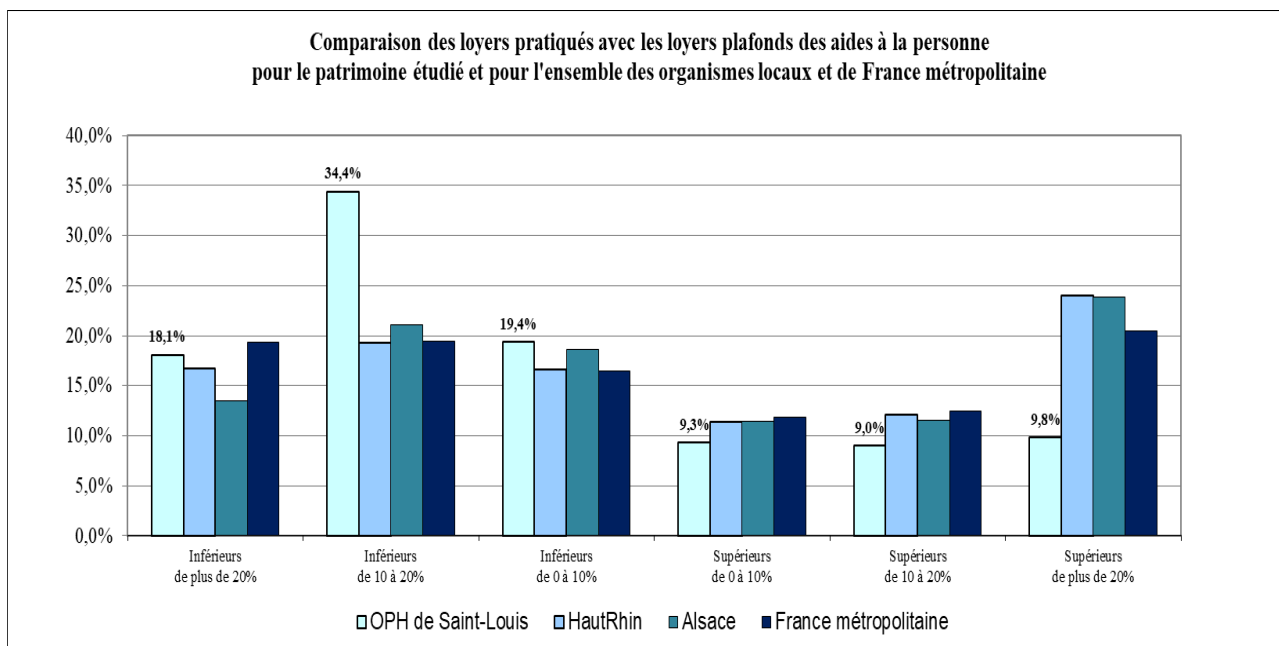
Tableau 5 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Saint-Louis Habitat	4,7	5,4	6,0
Références 2017 - Haut-Rhin	4,7	5,4	6,2
Références 2017 - Grand Est	4,5	5,2	5,9
Références 2017 - France métropole	4,8	5,6	6,5

Sources : RPLS 2017 et bases de données de l'organisme

Au 31 décembre 2017, selon les données de l'enquête RPLS et celles transmises par l'organisme, les loyers pratiqués par Saint-Louis Habitat, rapportés aux m² de surface habitable, se situent dans la médiane par rapport à ceux pratiqués par les autres organismes.

Figure 4 : Accessibilité du parc de l'organisme en fonction des plafonds APL



Le parc de l'office est accessible aux ménages les plus modestes : 71,9 % des loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds APL.

3.2.1.2 Politique de loyers

Le conseil d'administration ne s'est pas positionné sur une politique globale des loyers (CCH R. 421-16 1° et 5° et suivants) encadrant, à l'échelle du patrimoine :

- les loyers à appliquer pour les logements neufs (fixés au plafond autorisé) ;
- les augmentations de loyers suite à réhabilitation avec application de la 3^{ème} ligne de quittance ;
- les loyers à appliquer à la relocation, avec ou sans travaux de remise en état.

La formalisation d'orientations stratégiques fixées par le conseil d'administration sur ces sujets permettrait de mieux encadrer les décisions prises par les directions techniques.

Le conseil d'administration délibère cependant annuellement sur les augmentations de loyers applicables aux locataires occupants conformément à l'article L. 442-1-2 du CCH, lesquelles n'appellent pas d'observations particulières.

Dans ses réponses, l'office indique vouloir préciser, lors d'un prochain conseil d'administration, sa politique des loyers pour les logements neufs, ceux à la relocation (avec ou sans travaux) et les conditions d'application de la 3^{ème} ligne. Cette stratégie fera désormais l'objet d'une présentation lors du débat relatif au vote du budget.

Tableau 6 : Tableau des augmentations annuelles des loyers pratiqués

Saint-Louis Habitat en %	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Loi de finances	2,15%	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,75%	1,25%
Revalorisation pratiquée	1,90%	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,75%	1,21%

Source : Données de l'organisme

Saint-Louis Habitat procède, depuis quelques années, à un rattrapage de ses niveaux de loyers se traduisant par des augmentations importantes de loyers après réhabilitation. L'office applique par ailleurs la 3ème ligne de quittance, sans conduire d'étude préalable permettant de mesurer suffisamment les impacts de ces hausses sur le reste à vivre des locataires les plus modestes. Si ces augmentations ne contreviennent pas à la réglementation, conduites sans études sociales préalables, elles ont un effet sensible sur le reste à vivre des locataires les plus fragiles.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête SLS est réalisée au mois de décembre de chaque année auprès des locataires assujettis et est quittancée en février de l'année suivante dès que les plafonds sont connus. Un bilan exhaustif et très complet est intégré chaque année dans le rapport d'activité de l'organisme sur cette question. En 2017, 1 256 logements occupés entraient dans le champ de l'enquête, 118 sont assujettis, 51 n'ont pas répondu et se voient appliquer le SLS forfaitaire. Sur les 118 locataires assujettis¹⁹, 50 dépassaient les plafonds dans une fourchette allant de 20 à 40 %, 68 de plus de 40 %.

Les 118 assujettis ont effectivement acquitté le SLS pour un montant global de 133 756 € en 2017, ce qui représente 94,50 € en moyenne mensuelle par locataire. 47 % des ménages concernés par le SLS sont locataires de l'office depuis plus de 20 ans. D'une manière générale, le SLS touche davantage les ménages les plus âgés.

Saint-Louis Habitat a bien intégré le fait²⁰ que, conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, depuis le 1^{er} janvier 2018 :

- les modulations locales appliquées jusqu'alors, permises par la CUS, sont supprimées ;
- le SLS est plafonné à 30 % (et non 25 %) des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer ;
- le droit au maintien dans les lieux est durci (dépassement de 150 % du plafond PLS deux années consécutives, tout comme la non-réponse à l'enquête SLS deux années consécutives) sauf pour les locataires âgés de plus de 65 ans ou ceux demeurant en QPV.

Le PLH 2017-2022 de la CA3F a fait l'objet d'une révision afin de permettre une modulation à la baisse de l'application du SLS²¹ sur son territoire dès 2018.

Conformément aux articles L. 441-10 et R. 441-27 du CCH, Saint-Louis Habitat transmet chaque année au préfet son rapport annuel concernant le SLS.

¹⁹ Rapport d'activité 2017, p : 64.

²⁰ Rapport d'activité 2017, p : 61.

²¹ PLH de la CA3F 2017-2022, p : 143 et 183.

Alors que ses logements sont implantés en zone tendue (B1), Saint-Louis Habitat n'a pas mis en œuvre les dispositions réglementaires relatives à la perte au droit au maintien dans les lieux (CCH L. 442-3-3, R. 442-3-3, arrêté du 3 octobre 2017 relatif aux zones géographiques mentionnées aux articles R. 442-3-3 du CCH).

Les diligences conduites sur pièce et sur place ont révélé que l'office n'a pas appliqué les dispositions réglementaires relatives à la perte au droit au maintien dans les lieux pour les locataires dont les revenus dépassaient de plus de 200 % les plafonds PLUS deux années consécutives avant 2017 et de 150 % les plafonds PLS après cette date.

Sur un échantillon de 31 locataires disposant des revenus fiscaux de référence les plus importants, une analyse et une sélection réalisée avec l'organisme a révélé que 20 locataires sont concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux.

L'organisme devra mettre en œuvre cette disposition réglementaire afin de destiner ses logements en priorité aux ménages dont les revenus correspondent aux plafonds de ressources visés par la réglementation.

L'analyse effectuée par l'organisme, pendant et après le contrôle, fait apparaître que sur les 20 ménages identifiés, plus aucun n'est concerné à ce jour par la perte du droit au maintien dans les lieux (départ du logement, baisse des ressources ou personnes âgées de plus de 65 ans). Des courriers type ont néanmoins été formalisés par l'office suite au contrôle afin de désormais mettre en œuvre les dispositions réglementaires.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a porté sur la régularisation de charges 2017. Mis à part les clés de répartition créées ou mises à jour par le service de gestion locative, le suivi des charges est assuré par le service comptable et financier de l'office.

3.2.3.1 Montant des charges locatives

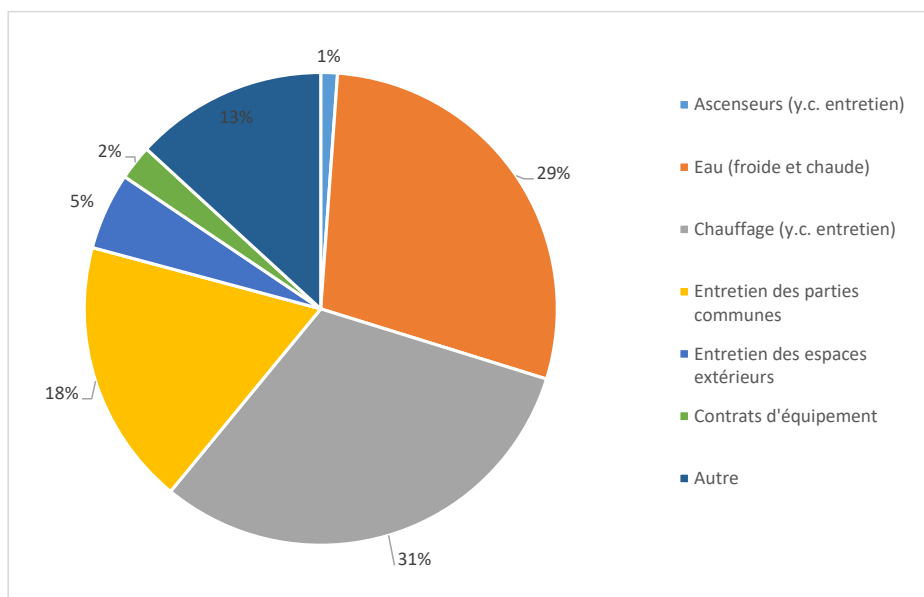
En 2017, les charges récupérables de l'office s'élèvent à 1,754 millions d'euros.

Sur 100 euros de charges, les locataires dépensent ainsi 31 euros de chauffage, 29 euros pour l'eau et 18 euros pour l'entretien des parties communes (cf. Figure 5). Les charges représentent 90 euros par logement et par mois et sont globalement maîtrisées. Par exemple, le coût du fonctionnement et de l'entretien des ascenseurs rapporté au m² de surface habitable est de 0,51 € / m², soit en-dessous de la médiane des organismes de province²² (0,59 € / m²). L'entretien des parties communes rapporté au m² de surface habitable est de 2,98 € / m², également en-dessous de la médiane des organismes de province (3,24 € / m²).

Environ 50% des logements de l'OPH de Saint-Louis bénéficient du chauffage collectif. Parmi ceux-ci, 85% sont raccordés à un réseau de chaleur dont le coût d'entretien et d'alimentation en combustible est lui aussi performant (8,26 € / m² pour une médiane à 11,87) ; depuis le dernier contrôle ce coût a largement diminué suite à la renégociation par la ville de la délégation de service public. 13% sont raccordés à une chaufferie au gaz pour un coût moyen de 8,14 € / m² (médiane à 9,32). Les 2% restant correspondent au programme rue de la Charité (14 logements) dont le chauffage au fioul est cher, actuellement de 16,17 € / m², inscrit au PSP pour une réhabilitation thermique incluant un raccordement au gaz en 2022.

²² Source : observatoire national des charges locatives de l'USH – année 2016.

Figure 5 : Répartition des charges récupérables par type (année 2017)



Source : données organisme.

3.2.3.2 Provisionnement

Chaque année, la provision sur les fluides est calculée sur une moyenne de trois ans, le reste des provisions est calculé à partir de l'exercice n-2. Le contrôle a mis en évidence un bon ajustement des provisions aux charges réelles, de l'ordre de 5 % en 2017, pourcentage qui n'a cessé de s'améliorer sur la période de contrôle. Les décomptes de régularisation sont clairs pour le locataire. Les objectifs de l'organisme en matière de provisionnement sont d'assurer une régularisation avant l'été, ce qui n'a pas toujours été possible sur la période de contrôle, et de ne pas devoir ou réclamer plus de 20 €. Ces objectifs gagneraient à être mesurés régulièrement et intégrés dans un processus de contrôle interne. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à formaliser une procédure interne et à mettre en place des tableaux de bords pour mesurer l'atteinte de ces objectifs.

Par ailleurs, les remboursements des dépôts de garantie, qui incluent les décomptes de charges, sont établis mensuellement suite au départ des locataires. L'office ne dispose cependant pas d'un état annuel des délais de remboursement, l'édition en cours écrasant la précédente dans le logiciel de gestion. Cependant, au 28 janvier 2018, les 8 locataires partis en décembre 2017 ont bien fait l'objet d'un remboursement dans le délai réglementaire d'un mois après leur sortie ou de deux mois lorsque des refacturations ont été opérées. Dans sa réponse, l'organisme indique mettre en place un tableau de suivi des remboursements des dépôts de garantie à compter de septembre 2019.

3.2.3.3 Récupération des charges

Concernant la récupération des dépenses correspondant à la rémunération de la régie, l'OPH procède depuis janvier 2017 à un décompte horaire de l'activité des agents d'entretien et de maintenance, puis à une répartition des tâches par rubrique (espaces verts, débouchage des vide-ordures, encombrants, ...). Le total des heures récupérables est alors facturé aux locataires suivant un taux horaire de 21 €, taux forfaitaire appliqué suivant une estimation antérieure à 2008.

La récupération d'une partie des coûts de la régie n'est pas conforme au décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH.

L'équipe de contrôle a constaté que l'imputation récupérable/non récupérable effectuée, lors de l'informatisation du suivi d'activité était erronée. Ainsi, les tâches d'élagage, d'enlèvement et tri des encombrants, prévues dans les fiches de postes et effectuées sur le terrain ne sont pas récupérables. De plus, la saisie est manuelle ce qui est potentiellement source d'erreur.

L'Agence constate par ailleurs que, depuis la mise en place d'un contrat multiservices au 1^{er} janvier 2018, l'activité de la régie est majoritairement orientée vers l'entretien des espaces extérieurs, et que l'élagage, pour lequel des agents ont été formés en interne et qui concerne plus d'une centaine d'arbres, en constitue une part non négligeable. L'office qui dispose désormais d'un suivi analytique de l'activité de la régie doit mettre en œuvre une imputation au prorata du temps passé et formaliser sa procédure.

Suite au présent contrôle et pour l'exercice de décompte des charges 2018, l'office a modifié la saisie des heures récupérables/non récupérables en ce qui concerne les tâches d'élagage et d'enlèvement des encombrants, ainsi que le décompte des heures de régie désormais réalisé au prorata du temps passé. Il fournit pour en attester les tableaux de suivi des heures de la régie.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de Saint-Louis Habitat est concentré sur la ville de Saint-Louis et la CA3F, un territoire relativement tendu comportant plusieurs communes carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU. Très faiblement implanté en QPV, le parc de l'organisme est essentiellement composé de logements collectifs très peu touché par la vacance.

Une partie encore importante de son parc ancien nécessite une rénovation thermique, de plus il subsiste une part non négligeable de logements « sans chauffage organisé ».

Bien que Saint-Louis Habitat n'ait pas arrêté de politique des loyers, les logements proposés sont globalement abordables par rapport aux prix de marché, attractifs et accessibles aux personnes à revenus modestes. Le coût des charges est inférieur aux standards de la profession, en particulier le coût du réseau de chaleur a été maîtrisé depuis le dernier contrôle. Le niveau du provisionnement est adapté. En cours de contrôle, l'office s'est mis en conformité avec le décret relatif à la récupération des charges, notamment en ce qui concerne la refacturation des tâches effectuées par le personnel de la régie.

Alors que ses logements sont implantés en zone tendue relativement au territoire alsacien, Saint-Louis Habitat n'a pas mis en œuvre les dispositions réglementaires relatives à la perte au droit au maintien dans les lieux.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau 7 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Saint-Louis Habitat	17,5 %	52,9 %	18,3 %	40,5 %	15,4 %	40,4 %	8,4 %
CA des Trois Frontières	17,3 %	51,3 %	18,3 %	41,4 %	16,9 %	36,9 %	11,4 %
Haut-Rhin	20,8 %	59,6 %	11,3 %	49,9 %	19,4 %	37,9 %	12,0 %
Grand Est	22,7 %	59,3 %	11,3 %	50,1 %	19,1 %	41,0 %	9,1 %

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

Sources : Résultats de l'enquête OPS 2016 - Données Ancols

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) menée en 2016, pour laquelle le taux de réponse a été de 94 %, démontre que l'office loge des populations économiquement moins fragiles que ses homologues haut-rhinois :

- moins de ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds ;
- moins de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL ;
- davantage de ménages dont les revenus dépassent 100 % des plafonds.

Cette situation est essentiellement liée aux caractéristiques socio-économiques du territoire de la CA3F, qui bénéficie de l'influence et de l'attractivité de la Suisse. La faiblesse du nombre de logements en QPV, la faible rotation des locataires, dont les plus anciens apparaissent moins fragiles économiquement que les « emménagés récents », expliquent cette situation. Selon l'organisme, deux ans plus tard au 31 décembre 2017, 46 % des locataires sont bénéficiaires de l'APL.

Il convient de noter trois autres aspects importants concernant le peuplement des logements de l'organisme :

- la part des personnes isolées est en recul au profit des familles monoparentales (15 % des ménages logés) ;
- 76 % des attributions ont été opérées en 2017 à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds ;
- la paupérisation des ménages dans l'occupation du parc (13 % des locataires sont au chômage, 18 % sont inactifs)²³ tend à ralentir le volume des mutations internes vers des logements plus grands et plus onéreux.

²³ PV de CA du 24 octobre 2017.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

1 413 demandes actives ont été recensées, au 31 décembre 2017, sur le territoire de la CA3F, dont 1 037 pour la seule commune de Saint-Louis²⁴.

Les demandes de logements font l'objet d'un enregistrement dans le fichier unique de la demande géré par l'AREAL dans la semaine qui suit le dépôt du dossier. Les pièces complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier sont demandées ultérieurement. Les demandes sont radiées lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH.

La chargée de clientèle de l'organisme utilise le fichier unique de la demande pour proposer des logements, réduire la vacance et participer au logement des publics prioritaires.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Si le conseil d'administration a bien arrêté une politique d'attribution, qui définit les critères pris en compte pour attribuer les logements, il n'a pas formalisé officiellement une politique de gestion de l'équilibre du peuplement de ses immeubles (ex : logement des personnes âgées et dépendantes, des jeunes actifs, des familles monoparentales, des personnes étrangères travaillant en Suisse et logées par l'office...).

Il n'a pas ailleurs pas intégré dans cette politique globale certaines évolutions réglementaires telles que la lutte contre la sous-occupation des logements (L. 442-3-1 du CCH) alors que son territoire est tendu ou le logement des locataires en situation de handicap (L. 442-3-2 du CCH).

Par ailleurs, alors que l'office affiche son ambition, dans de nombreux documents, de développer la mixité sociale au sein de ses ensembles immobiliers, de veiller aux équilibres sociologiques et d'œuvrer au logement des publics prioritaires, il n'a pas mis en place de dispositif d'observation du peuplement de ses ensembles immobiliers. Ainsi, la chargée de clientèle rencontrée ne dispose pas de synthèses détaillant à l'immeuble les indicateurs sociaux relatifs au peuplement (catégories socio-professionnelles des ménages, l'âge des locataires, le nombre de familles monoparentales etc.) qui seraient pourtant très utiles pour éclairer les choix de la CAL.

La mise en place d'outils de suivi qualitatif du peuplement et des attributions permettrait non seulement au conseil d'administration de mesurer l'efficacité des objectifs qu'il s'est assigné mais aussi de veiller à l'application des dispositions réglementaires relatives à la sous-occupation en zone tendue.

Dans ses réponses, Saint-Louis Habitat indique vouloir exploiter les données socio-économiques de ses locataires dans le cadre des enquêtes réglementaires (SLS/OPS) afin de mettre à disposition des membres de la CAL une photographie du peuplement susceptible d'éclairer leurs choix. L'office intégrera également les données relatives à la sous-occupation afin de pouvoir intégrer les évolutions réglementaires issues de la loi Elan. Au second semestre 2019, le conseil d'administration se positionnera sur une politique de peuplement avec la formalisation du dispositif d'observation retenu.

²⁴ Rapport d'activité 2017, p 104.

4.2.3 Analyse de la gestion des attributions

Saint-Louis Habitat a installé, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, une commission d'attribution des logements, laquelle est chargée d'attribuer nominativement les logements. La Cal est réunie une fois par mois au siège de l'organisme. Sa composition n'appelle pas de remarque particulière.

La Cal de Saint-Louis Habitat a attribué, en moyenne annuelle, 166 logements par an sur la période 2015-2017.

Les attributions sont réalisées conformément à la réglementation, au règlement intérieur approuvé par le CA et aux pratiques²⁵ diffusées par l'AREAL, notamment en fonction des plafonds de ressources des demandeurs et du taux d'effort des ménages. Sauf cas particuliers, la Cal examine au moins trois demandes pour un même logement (art. R. 441-3 du CCH). Par ailleurs, les demandes anormalement longues sont suivies par l'office.

Des bilans de l'activité de la Cal sont présentés annuellement aux administrateurs dans le rapport annuel d'activité.

Saint-Louis Habitat dispose de 10 logements non conventionnés. L'attribution de ces logements fait l'objet d'un passage en Cal avec application du plafond PLS.

Six attributions irrégulières à des ménages dépassant les plafonds de ressources réglementaires (CCH articles R. 441-1 et L. 342-14-1° a) ont été identifiées sur les 497 réalisées par l'office entre 2015 et 2017.

L'étude des dossiers (cf. annexe 7.2) a révélé que six logements ont été attribués à des ménages dépassant les plafonds de ressources. Sur ces 6 attributions irrégulières, 5 ménages dépassent de 10 % les plafonds de ressources réglementaires, dont 2 de plus de 40 %.

L'office confirme, dans ses réponses, les 6 attributions irrégulières : 4 concernant des mutations internes et 2 attributions externes. Il donne les explications et les motivations particulières des décisions « exceptionnelles » arrêtées par la Cal. Il indique également que depuis novembre 2016, a été rappelé aux membres de la Cal la nécessité de respecter les plafonds de ressources des demandeurs et que depuis cette date, « aucune attribution en dépassement n'a été réalisée ».

Par ailleurs, les diligences conduites sur pièces et sur place ont identifié les deux points d'amélioration suivants :

- Les procès-verbaux communiqués à l'équipe de contrôle sont très succincts et s'apparentent à des relevés de décisions. Etant donné que l'office dispose de données précises pour chaque Cal, identifiant pour chaque logement le nombre de candidats, leur rang de classement, le montant du loyer et des charges, les procès-verbaux pourraient aisément être enrichis.
- Les procès-verbaux ne sont pas signés après la tenue de la Cal mais à la Cal suivante. Or, il est apparu que certains PV étaient signés deux ou voire trois mois après la tenue de la commission²⁶ ; un PV n'a par ailleurs pas été signé²⁷.

²⁵ Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace, « *Traitement et instruction des demandes de logement social en Alsace, Règlement intérieur des bailleurs sociaux* », 2018.

²⁶ PV de la séance du 17 novembre 2015, qui approuve les PV des séances des 24 septembre et 15 octobre 2015, et qui est signé le 10 décembre 2015.

²⁷ PV de la Cal du 23 juin 2016 qui n'a pas été signé lors de la tenue de la Cal du 26 août 2016.

Les PV des CAL postérieures au contrôle et transmis en réponse sont plus complets (rang, positionnement, taux d'effort et reste à vivre) et sont par ailleurs signés par le président de la CAL dès la fin de la séance.

4.2.3.1 Gestion des contingents

Le contingent préfectoral porte, en sus des « 5 % fonctionnaires », sur 25 % des logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État et destiné au logement des publics prioritaires.

Cette gestion est régie par une convention contractualisée entre l'Etat et Saint-Louis Habitat signée le 2 janvier 2012, laquelle prévoit une gestion en stock mixée avec une gestion en flux pour compléter le stock manquant. Jusqu'en 2015, la gestion du contingent se faisait sur un stock identifié. Cette gestion ne parvenant souvent pas à mettre en adéquation la demande avec le logement proposé, une nouvelle convention a été signée avec l'Etat le 20 septembre 2016 afin de mettre en place une gestion exclusivement en flux.

Tableau 8 : Bilan des attributions en faveurs des publics prioritaires

	2015	2016	2017	2018	Moyenne
Objectifs assignés par l'Etat à Saint-Louis Habitat	17	28	38	33	29
Réalisations (attributions)	17	16	18	19	17,5
dont Dalo	1	0	0	1	0,5
Refus	8	20	21	11	15
Taux de réalisation sans prise en compte des refus (en %)	100%	57%	47%	58%	60%
Taux de réalisation avec prise en compte des refus (en %)	147%	129%	103%	91%	112%

Source : Données de l'organisme

L'organisme est mobilisé et œuvre de manière réactive pour le logement des publics prioritaires aux côtés des services de l'Etat. Il a été demandé à l'organisme de solliciter davantage la labellisation PDALHPD, car plusieurs publics relogés sont concernés, notamment les sorties de CHRS. Il convient de préciser que l'office ne dispose pas de personnel chargé d'accompagner ses locataires en difficulté ; il n'existe par ailleurs pas d'association spécialisée dans l'accompagnement social sur le territoire de la CA3F. Saint-Louis Habitat indique, dans ses réponses, qu'il a contractualisé en 2019 avec l'association « Appuis » une convention d'accompagnement social lié au logement afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement social des populations les plus fragiles.

Enfin, le patrimoine de l'organisme est concerné par 133 logements, gérés en stock, réservés à l'ex-collecteur Logilia, aujourd'hui Action Logement. La gestion de ces logements réservés n'appelle pas de remarque particulière.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Saint-Louis Habitat conduit de nombreuses actions afin d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires. L'office a en effet contracté au 1^{er} janvier 2018 un contrat d'entretien multiservices avec une entreprise spécialisée dans l'entretien des équipements techniques des logements, qui se substitue à de nombreuses prestations réalisées par la régie. Celle-ci est désormais cantonnée aux travaux dans les communs des immeubles, au traitement des encombrants, des abords et des espaces verts.

Ce contrat a fait l'objet d'un accord collectif en juillet 2017, il comprend pour 10,09 € par locataire et par mois une visite annuelle préventive ainsi qu'une assistance technique 24h/24 pour les problèmes de plomberie, sanitaire, distribution intérieure du gaz, robinetterie, menuiserie, serrurerie, électricité, volets roulants, bouches d'entrée d'air et d'extraction, détecteurs de fumée.

L'office met également en place, après consultation des locataires, un système connecté d'ouverture des portes de rue, qui permet à partir d'un smartphone d'identifier le visiteur et de commander l'ouverture de la porte d'immeuble. Au 31 décembre 2017, 111 logements étaient équipés de ce dispositif pour un coût de 0,75€ par mois.

4.3.1 Actions de proximité

Saint-Louis Habitat réalise différentes actions pour améliorer la vie quotidienne des locataires et le vivre-ensemble : « mon appart éco malin » pour sensibiliser les locataires aux économies d'énergie, démarche « signalement » avec la ville de Saint-Louis pour identifier les personnes isolées ou présentant des problèmes divers, les « Jardins Partagés » rue Péguy²⁸, site internet, fiches conseils sur l'utilisation de l'eau ou de l'énergie, lettres particulières à destination des locataires etc.).

4.3.2 Réclamations locatives

Saint-Louis Habitat a mis en place une procédure afin de suivre et améliorer le traitement des réclamations locatives. Ce dispositif est piloté par la direction du patrimoine pour les aspects techniques et la direction de la gestion locative pour les problématiques de voisinage (bruits, tapage, squat, vandalisme, stationnement etc.).

La traçabilité des différentes opérations réalisées dans le cadre du suivi des réclamations n'est pas effective (ex : aucun dispositif d'enregistrement des appels téléphoniques des locataires).

Entre 2013 et 2017, la régie est intervenue en moyenne 1 834 fois pour traiter les réclamations techniques des locataires, les entreprises 122 fois. Les réclamations portent sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives.

Dans ses réponses, l'office précise que, si le suivi et la traçabilité des réclamations peuvent être améliorés à moyen terme par l'acquisition d'un outil informatique dédié, les bons de travaux font l'objet d'un suivi régulier. Un poste d'assistante de direction, chargée entre autres, de la qualité de service a été créé en 2015 pour gérer les réclamations locatives.

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative avec les associations de locataires a été approuvé lors du conseil d'administration du 20 mars 2012. Il est renouvelable par période triennale par tacite reconduction. La concertation locative est opérationnelle. Le conseil de concertation locative est réuni deux fois par an au siège. Cette instance traite de nombreux sujets relatifs à la vie quotidienne dans les immeubles (travaux, charges, propreté, CUS...).

4.3.4 Gestion de proximité

Les visites du patrimoine des 9 janvier et 13 février 2019, lesquelles ont concerné plus de 80 % du parc de l'organisme, ont confirmé la qualité globale des parties communes des immeubles visités.

Ces visites ont cependant permis de relever des ensembles immobiliers pour lesquels l'entretien et la maintenance courante sont insuffisants (nettoyage des abords, poussettes et meubles sur les paliers, graffitis, vitres des portes d'entrées cassées, éclats sur les escaliers...). Il s'agit pour l'essentiel de quartiers densément

²⁸ PV du CA du 3 mars 2015.

peuplés exigeant une présence renforcée sur le terrain, à savoir les quartiers Mangeney, Branly et Wallart. Cette situation est d'autant plus incompréhensible lorsqu'elle est constatée sur un ensemble très récemment réhabilité tel le groupe Branly. L'essentiel de la gestion de proximité est assuré par les équipes de la régie qui interviennent sur l'ensemble du patrimoine. Si l'organisme a mis en place de fiches de contrôle concernant l'entretien des entrées, des communs, des escaliers, des espaces verts et des abords, il n'a prévu qu'un contrôle mensuel de ces interventions.

Une présence renforcée sur certains ensembles immobiliers plus fragiles permettrait d'améliorer les relations avec les locataires, d'assurer une veille continue en termes de gestion de proximité (nettoyage des abords, propreté, menues réparations...) et de pérenniser les investissements importants qu'a réalisés et que compte réaliser l'office sur ces quartiers.

L'office partage le point de vue de l'Agence sur la nécessité de renforcer la présence sur le terrain. Saint-Louis Habitat compte ainsi redéployer ses effectifs sur les quartiers les plus denses à compter du mois de septembre 2019.

4.3.5 Politique en faveur des personnes âgées

Le vieillissement des populations est un phénomène prégnant dans le Haut-Rhin : 24 % de la population a plus de 60 ans, cette proportion atteindra 27 % en 2021. La structure par âge de la CA3F est cependant plus jeune que celle du département²⁹.

Un tiers des locataires de Saint-Louis Habitat a plus de 60 ans, 13 % ont plus de 75 ans³⁰. Entre 2013 et 2018, l'office a adapté 59 logements au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite. La grande majorité des travaux sont l'adaptation de la salle de bains (installation d'une douche), la suppression des seuils de porte et la rehausse de la cuvette des WC. Ces travaux font l'objet de dégrèvement de TFPB.

Selon le PSP de l'organisme, les enjeux en matière d'accessibilité sont relativement maîtrisés : 42 % du patrimoine serait accessible aux personnes à mobilité réduite³¹. L'office intègre cette problématique dans ses opérations de constructions neuves (ex : les 5 logements en rez-de-chaussée à vocation senior de la Vefa de Blotzheim, les 8 logements senior T2-T3 acquis en Vefa en 2018 rue Studer à Hesingue dotés d'équipements spécifiques : douches, motorisation des volets roulants, barres d'appui).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Volume et structure des créances locatives

Le taux de recouvrement³² de Saint-Louis Habitat est de 99,5 % en 2017. Ce niveau élevé indique que le recouvrement au cours de cet exercice peut être qualifié d'efficace dans la mesure où le montant des

²⁹ PLH 2017-2022, p 19.

³⁰ PV de CA du 24 octobre 2017.

³¹ PSP de 2017, p 18.

³² Le taux de recouvrement rapporte les encaissements de l'année (quittancement annuel – variation du stock de créances locatives – pertes sur créances irrécouvrables) au montant quittancé. Plus il s'éloigne de 100 %, moins le recouvrement peut être qualifié d'efficace, plus le stock de créances locatives s'accroît rapidement. Ce taux peut dépasser 100 % lorsque le stock des créances locatives diminue. En effet, les encaissements de l'année comprennent des recettes provenant des créances locatives des exercices précédents, ils peuvent donc excéder le montant quittancé de l'année de référence.

encaissements de l'année est très proche du montant total des loyers et charges quittancés de cette même année.

Tableau 9 : taux de créances locatives de l'OPH de Saint-Louis entre 2014 et 2017

Analyse des Créances en milliers d'euros		2014	2015	2016	2017
Créances locatives	a	1 142	1 048	1 357	1 478
Quittancement N (loyers et récupération de charges locatives)	b	6 962	7 240	7 769	8 196
Taux de créances locatives	t = a / b	16,40	14,48	17,47	18,03

Données : états réglementaires ; traitement : Ancols

Sur le plan comptable, le montant cumulé des créances locatives au 31/12/2017 représente 18,03 % du montant total des loyers et charges récupérées ce qui est bien supérieur à la valeur médiane 2016 des offices HLM de province (14,6 %). Déjà élevé en 2014 (16,4 %), il est en progression constante sur la période 2014-2017, mis à part l'année 2015 où des remboursements de charges importants sont intervenus (notamment à cause de la baisse des charges liées au chauffage urbain) venant apurer un certain nombre de dettes.

Tableau 10 : Répartition de la dette au 31/12/2017

Total des impayés en euros / Montant de la dette	< 800 euros	%	de 800 à 1500 euros	%	de 1500 à 3000 euros	%	> 3000 euros	%	Total
Locataires en place	76 830	24%	41 680	13%	72 415	23%	124 305	39%	315 230
Locataires partis	22 766	3%	27 402	4%	74 269	11%	545 029	81%	669 466
Total	99 596	10%	69 082	7%	146 684	15%	669 334	68%	984 696

Données : organisme contrôlé ; traitement : Ancols

Comme le montre le tableau ci-dessus, le taux de créances locatives élevé s'explique par un stock conséquent de créances de locataires partis (670 milliers d'euros sur 985 soit 68 % des créances totales), stock qui concerne fin 2017 250 locataires, en constante progression sur la période. En effet, malgré la reprise en gestion directe des impayés en 2014 (auparavant gérés par la trésorerie départementale) et les différentes démarches effectuées (cf. § 4.4.2), les admissions en non-valeur (ANV) s'élèvent en moyenne à 24 milliers d'euros chaque année et ne sont pas à la hauteur des créances douteuses irrécouvrables (cf. 6.1). En 2018, Saint-Louis Habitat a estimé à 315 milliers d'euros le nécessaire passage en ANV suite à l'examen détaillé des créances des locataires partis, dont certains dossiers remontent à 2003. Corrigé de ces ANV, le taux de créances locatives de Saint-Louis Habitat serait alors dans la médiane des offices de province.

Dans sa réponse, l'office indique avoir engagé en 2019 la résorption du stock de créances de locataires partis.

4.4.2 Organisation du recouvrement

Deux changements importants sont intervenus durant la période de contrôle : en 2014, le passage à la comptabilité commerciale a conduit l'office à assurer en propre la gestion du recouvrement et à récupérer le stock des dossiers traités jusqu'alors par la trésorerie. Fin 2016, suite à des mouvements de personnel, les procédures ont été modifiées et le traitement informatique remis à plat³³. La quasi-totalité des recommandations de l'audit « Diagnostic des impayés » commandé en 2014 ont été mises en œuvre (citons par exemple l'ajout de dates de prélèvement automatique, l'écriture de procédures, la systématisation des relances téléphoniques en précontentieux ou le renseignement des bases de données locataires).

³³ Source : Rapport d'activité de Saint-Louis Habitat 2017.

En 2019, le suivi des impayés est assuré par deux collaborateurs de l'office qui assurent respectivement la gestion du précontentieux et du contentieux. L'office dispose de procédures écrites et les met en œuvre (locataires présents, locataires partis, admission en non-valeur). Un tableau de suivi est édité une fois par mois et des réunions bimestrielles sont organisées avec la direction pour statuer sur les étapes clés de la procédure.

Pour accompagner les locataires en retard de paiement et se prémunir des impayés, l'office mobilise les garanties du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et d'Action Logement Services (LOCA-PASS®), propose la mise en place de plans d'apurement, et fait le lien avec les partenaires sociaux. Le passage du dossier au contentieux se décide lors du point mensuel avec le directeur de la gestion locative et fait suite aux saisines de la caisse d'allocations familiales (CAF), de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) et à la délivrance d'un commandement de payer resté sans réponse de la part du locataire.

Lors de la phase contentieuse, l'office est assisté par deux cabinets d'avocat. Cette partie de la procédure n'appelle pas d'observation particulière. L'équipe de contrôle relève également que, parmi les 26 locataires en indemnité d'occupation au 28 janvier 2019, cinq présentaient une dette nulle dont l'ancienneté et les irrégularités de paiement ne permettaient pas de signer un nouveau bail.

Concernant les locataires partis, un travail important d'analyse et de complément d'information a été effectué sur des dossiers parfois anciens, travail qui devrait amener l'office à apurer son stock tardivement en 2019.

4.5 CONCLUSION

Saint-Louis Habitat remplit son rôle social en logeant des populations modestes dans des logements à loyers modérés correctement entretenus.

Le contrôle a révélé six attributions irrégulières à des ménages dépassant les plafonds de ressources réglementaires.

Bien que Saint-Louis Habitat œuvre pour l'amélioration de la qualité de service rendu à ses locataires, il devrait intensifier sa présence de proximité sur les ensembles Wallart, Leclerc et cité du Stade. Un renforcement de la présence des personnels de l'office sur le terrain permettrait par ailleurs d'œuvrer à la pérennisation des investissements qu'il compte réaliser.

Les locataires en retard de paiement font l'objet d'un suivi rigoureux et régulier. Saint-Louis Habitat devra néanmoins, dans le cadre de l'examen annuel de ses créances douteuses, veiller à l'apurement de son stock.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Saint-Louis Habitat a arrêté sa stratégie patrimoniale dans la CUS 2011-2016. Son PSP³⁴ a été actualisé le 24 octobre 2017 en vue de l'élaboration de la CUS 2019-2024 laquelle doit être finalisée pour le 30 juin 2019.

La politique patrimoniale de l'office est transparente et partagée. Jusqu'en 2014, le développement du patrimoine était surtout concentré sur la commune de Saint-Louis. A compter de cette date, l'office a orienté son développement sur les communes de la CA3F, notamment les communes carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Le patrimoine a été évalué et analysé au regard de différents risques (commercial, social, technique, financier), de son attractivité, de la qualité de service rendue, de son accessibilité et des enjeux énergétiques. La problématique des logements sans chauffage organisés et des immeubles dégradés au niveau énergétique a été abordée (place de la gare, Mangeney, Lausanne).

Sur la période 2019-2029, Saint-Louis Habitat a ainsi identifié les besoins suivants :

- 40 % du patrimoine, soit 589 logements, nécessitent une réhabilitation lourde (18 à 31 milliers d'euros de travaux par logement) ;
- ces volumes de travaux représentent 18,3 millions € (94 % en remplacement de composants et 6 % en gros entretien).

Le PSP a arrêté un calendrier précis d'échelonnement de ces travaux.

Saint-Louis Habitat a par ailleurs projeté une production « *a minima* » de 28 logements³⁵ neufs sur la période (11 PLAI, 12 PLUS et 5 PLS), pour un montant moyen de 130 milliers d'euros par logement. Afin de financer ces opérations, l'office escompte un niveau de subvention de 10 % et entend injecter 20 % de fonds propres.

L'office ne dispose pas de réserves foncières et n'a pas élaboré de stratégie d'acquisitions foncières destinée à constituer une réserve mobilisable à long terme sur sa commune historique d'implantation ou sur le territoire de la CA3F.

L'organisme n'entend pas recourir à la vente HLM pour reconstituer ses fonds propres arguant du fait que son patrimoine est essentiellement collectif et situé sur un secteur tendu.

³⁴ Plan Stratégique de Patrimoine.

³⁵ PV de CA du 24 octobre 2017, p : 9.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tableau 11 : Évolution du patrimoine

Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Acquisition en bloc	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013 1 376								1 376	0,0%
2014 1 376								1 376	0,0%
2015 1 376	24							1 400	1,7%
2016 1 400				48				1 448	3,4%
2017 1 448		21	6					1 475	1,9%
Total	24	21	6	48	0	0	0		7,2%

Sources : Etats réglementaires - bases de données de l'organisme

5.2.1 Offre nouvelle

Le patrimoine de Saint-Louis Habitat a progressé de 7,2 % sur la période contrôlée, soit 1,4 % par an. Cette croissance, essentiellement externe, est liée à l'acquisition en bloc de patrimoine en 2016 de 48 logements à la SA Nouveau Logis de l'Est (résidence Marguerite de Provence rue de Hegenheim à Saint-Louis).

Pour soutenir son développement, l'office a également eu recours à la Vefa (résidences Clos du Roy à Saint-Louis et Clos du Moulin à Kemps). Les communes haut-rhinoises, déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, souhaitent en effet souvent disposer d'opérations mixtes (logement social et logement privé) lesquelles sont réalisées par des promoteurs locaux. Ces promoteurs démarchent ensuite les organismes HLM pour vendre leurs produits.

La seule opération de construction neuve réalisée en régie et livrée par l'organisme concerne la résidence Kletty à Village-Neuf (24 PLS).

Les objectifs de production neuve fixés dans la CUS ont été dépassés.

5.2.2 Réhabilitations

L'office s'est mobilisé dans la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et dans la réhabilitation thermique de son patrimoine. Il a procédé à trois opérations de réhabilitations lourdes sur la période de contrôle représentant 273 logements : celle du quartier Wallart (118 logements), les ensembles Henner-Marne (85 logements) et les immeubles rue de Branly (70 logements). Ces réhabilitations lourdes ont généré 11 895 milliers d'euros de travaux, soit 43 milliers d'euros par logement.

Saint-Louis Habitat compte poursuivre la réhabilitation thermique de son patrimoine notamment de ses ensembles immobiliers sur le quartier gare (82 logements – 2 275 k€), Mermoz (47 logements – 1 436 k€) ou encore les immeubles de la rue Péguy (141 logements – 3 350 k€).

Au 31 décembre 2017, 35 % du patrimoine de l'office présente toujours une étiquette énergétique dégradée. Si Saint Louis Habitat entend résorber cette situation à l'horizon 2024, l'Agence rappelle que l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement prévoit la réhabilitation des logements, dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kWh d'énergie primaire par mètre carré (étiquette D), à échéance 2020.

Le PSP de 2017 est précis et identifie les projets à l'opération. Selon l'organisme, le coût de chaque projet intègre le traitement de l'amiante, cependant le coût global de la prise en compte de l'amiante n'apparaît pas dans le document.

Dans sa réponse, suite au contrôle, l'office indique vouloir accélérer le rythme des réhabilitations. Le conseil d'administration a ainsi pris une délibération le 25 juin 2019 pour actualiser le PSP et augmenter de 2,7 millions d'euros les réhabilitations prévues. Il confirme que la problématique amiante a bien été prise en compte dans le coût global de chaque opération.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La fonction maîtrise d'ouvrage, qui comprend les opérations neuves, les acquisitions-améliorations, les réhabilitations, le gros entretien et le renouvellement des composants dans les immeubles, est assurée par la direction du patrimoine. Le directeur du patrimoine assure seul le montage, le suivi technique et financier des opérations d'investissement.

Compte-tenu de la taille de l'office, Saint-Louis Habitat ne dispose pas de comité d'engagement. Des réunions particulières sont organisées sur chaque projet entre la directrice territoriale, le directeur financier et le directeur du patrimoine afin de valider le projet sous l'angle de la gestion locative, de la faisabilité technique et financière. Le projet est ensuite présenté en conseil d'administration pour validation.

Disposant d'un effectif et de compétences techniques restreintes, Saint-Louis Habitat a fait le choix de recourir à des marchés de conception-réalisation afin de disposer, sur des projets complexes, de compétences techniques pointues, de mieux maîtriser les coûts de ses investissements et de disposer d'un interlocuteur unique. L'office n'entend cependant pas systématiser ce type de procédure, sauf pour les opérations d'envergure. L'embauche d'un chargé d'opérations est envisagé afin d'accélérer le rythme des investissements.

Les opérations sont suivies de manière rigoureuse, notamment la tenue des dossiers et le classement des pièces. L'office ne dispose cependant pas d'un outil de Gestion Technique Patrimoniale pour mieux objectiver ses différentes interventions sur le patrimoine.

Afin d'accélérer le rythme des réhabilitations, Saint-Louis Habitat indique, dans sa réponse, avoir positionné une chargée d'opération au service patrimoine depuis avril 2019. L'office n'entend cependant pas mettre en œuvre un outil de type GTP (Gestion Technique Patrimoniale) peu pertinent, selon lui, au regard de la taille et de la concentration du patrimoine.

5.3.2 Analyse d'opérations

Tableau 12 : Plan de financement

	Nb de logt	SH moyenne	Prix au logt en K€	Prix final/ PRP	Coût final en € TTC / m² SH				Plan financement		
					Total	Foncier	Bâtiment	Honoraires	Prêt	Subv.	F.P.
Acquisitions-Améliorations	6	75	113	91,0%	1502	900	504	98	81,0%	5,0%	14,0%
Constructions neuves	24	76	125	84,0%	1635	157	1298	180	86,0%	2,0%	12,0%
VEFA	21	57	108	96,0%	1892	566	1021	305	80,0%	2,0%	18,0%
Total	51	68	116	89,0%	1 706	395	1 100	211	83,0%	2,0%	15,0%

Source : Données de l'organisme

Les prix de revient des opérations de constructions neuves montées par Saint-Louis Habitat sont maîtrisés. Ils apparaissent globalement plus faibles que les coûts constatés dans la région Grand Est (2 198 € TTC/m² de surface utile)³⁶. Les prix de revient définitifs sont globalement bien inférieurs aux prix de revient prévisionnels,

³⁶ DGALN - Bilan 2016 des logements locatifs aidés – Infocentre Sisal – janvier 2017, p : 72.

ce qui témoigne d'une certaine prudence et d'une maîtrise des coûts dans le financement des opérations. Sur la période récente, l'organisme a injecté globalement 15 % de fonds propres dans ses opérations de constructions neuves.

Saint-Louis Habitat a recours à la Vefa pour développer son patrimoine sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les prix des acquisitions en Vefa réalisées par l'organisme sont inférieurs aux prix constatés dans le Grand Est (2 189 € TTC par m² de SH).

Enfin, l'acquisition en 2016 de la Résidence Marguerite de Provence (48 PLA – 2,9 millions d'euros), qui n'est pas intégrée dans le tableau ci-dessus, est apparue très avantageuse (60 milliers d'euros au logement). L'office a prévu dans son PSP de réhabiliter cette résidence à échéance 2021 (700 milliers d'euros de travaux programmés).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

5.4.1.1 Le gros entretien

La direction du patrimoine met en œuvre une programmation pluriannuelle des travaux à réaliser en matière de gros entretien (peintures des façades, mise en sécurité, réfection de logements, curage, élagage, accessibilité, réseaux...) et de remplacements de composants (VMC, menuiseries, radiateurs, réfections de balcons, ...).

Cette programmation, réalisée à l'immeuble, est opérationnelle. Le coût moyen du gros entretien s'élève 332 € par logement sur la période de contrôle. Cet effort apparaît cependant moindre que celui des autres offices de province (373 € par logement sur la même période)³⁷.

Les visites de patrimoine et l'analyse de documents traitant de contentieux avec certains locataires font apparaître une nécessité de rattrapage sur certains immeubles. C'est notamment le cas de certaines cages d'escaliers aux peintures et aux sols défraîchis rue Péguy ou encore des situations de non-respect des normes électriques ou de moisissures dans certains immeubles rue de Lausanne³⁸.

Saint-Louis Habitat précise, dans sa réponse, que la réhabilitation des immeubles rue de Lausanne est engagée. Le conseil d'administration du 25 juin 2019 a en effet été informé de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre ; la concertation locative est prévue pour l'automne 2019 et le démarrage des travaux en 2020. Les immeubles de la rue Péguy font l'objet d'une réhabilitation ; toutes les cages d'escaliers des ensembles auront été rafraîchies au plus tard en 2022.

5.4.1.2 La maintenance courante

La maintenance courante du patrimoine est placée sous la responsabilité de la direction du patrimoine, laquelle ordonnance les dépenses et organise les interventions relatives à l'entretien des parties communes (réparations diverses, désinsectisation, sécurisation des caves, remises aux normes ponctuelles...) et des parties privatives

³⁷ DIS 2017, p : 58.

³⁸ Contentieux entre Saint-Louis Habitat et un collectif de trois locataires. L'office a été condamné par le Tribunal d'Instance de Mulhouse le 14 décembre 2018 pour la location d'un logement reconnu indécemment. L'office a fait appel arguant une mauvaise aération et l'utilisation non conforme du logement. Pour deux autres cas, les jugements ont donné lieu à des expertises complémentaires.

(problèmes de menuiseries, chaudières, radiateurs, équipements...). Jusqu'en 2017, la régie assurait les interventions de maintenance courante en complémentarité avec des entreprises spécialisées.

Saint-Louis Habitat a décidé d'externaliser au 1^{er} janvier 2018 la majeure partie de la maintenance courante de son patrimoine par la mise en place d'un contrat multi-services. Depuis cette date, un prestataire intervient pour tout problème d'entretien dans les logements et de fonctionnement des équipements (plomberie, sanitaire, alimentation gaz, robinetterie, électricité, serrurerie, VMC et détecteurs de fumée). Ce contrat, qui couvre la période 2018-2022 pour un montant de 1 245 k€, intègre une intervention 24h/24. Il comprend une visite annuelle obligatoire des logements.

Saint-Louis Habitat a décidé de conserver sa régie laquelle est surtout chargée, depuis 2018, des menues réparations dans les parties collectives des immeubles, de l'entretien des abords, des encombrants, des espaces verts et de l'élagage. Elle est constituée de 8 salariés : un responsable, 2 menuisiers, 1 spécialiste en sanitaire, 4 employés préposés aux espaces verts.

Le fonctionnement et l'activité de la régie manquent de pilotage et de contrôle.

Lors des contrôles réalisés sur place, sont apparus les éléments suivants :

- les chargés d'entretien ne disposent pas de plannings prévisionnels ;
- le suivi des activités des chargés d'entretien, réalisé sur des feuilles volantes avant 2018 et saisi informatiquement depuis, n'est pas exploité pour vérifier que tel immeuble n'a pas été visité depuis x semaines ;
- les fiches de contrôle des immeubles ne permettent pas de s'assurer que les désordres constatés (ex : nettoyage des abords, tags, éclairage dans les communs...) ont été effectivement réglés ;
- la régie dispose d'un stock de matériel conséquent (chauffe-eau, carrelage, éviers, volets-roulants, corbeilles en acier...) mais ne tient pas d'inventaire précis ;
- le contrôle de l'inventaire des consommables n'était pas cohérent avec le nombre identifié dans la réserve ;
- l'organisme n'a pas passé de marché pour les consommables ou les fournitures de la régie, les commandes sont passées de gré à gré ;
- le coût de facturation des interventions de la régie n'est pas opéré au coût réel mais au forfait (il n'a plus été actualisé depuis de nombreuses années – 10 € de forfait déplacement et un taux horaire de 21 €).

D'une manière générale, si les machines, les outils et les consommables, sont sécurisés et bien entretenus, la gestion des stocks et des consommables doit être mieux formalisée afin d'éviter tout risque de vols ou d'utilisation frauduleuse. Il convient de souligner que les agents de la régie réalisent eux-mêmes l'élagage des arbres, à un coût beaucoup plus avantageux que les prestations proposées par les entreprises.

Contrairement au gros entretien, l'effort financier réalisé par Saint-Louis Habitat dans le domaine de l'entretien courant (273 € par logement entre 2013 et 2017) se situe dans la médiane des offices de province (261 € par logement)³⁹.

Dans ses réponses, Saint-Louis Habitat indique vouloir mettre en œuvre dès septembre 2019 de nombreuses dispositions pour améliorer le fonctionnement et l'activité de sa régie : mise en place d'un planning

³⁹ DIS 2017, p : 58.

prévisionnel hebdomadaire, suivi analytique de l'activité des agents, fiches de contrôle et actions correctives, valorisation du stock et inventaire du matériel, mise en concurrence pour l'achat des consommables de la régie en 2020 et révision du coût de facturation des interventions.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les différents contrats d'exploitation et d'entretien du patrimoine (ascenseurs, chaudières collectives et individuelles, sécurité-incendie, pompes de relevage des eaux usées, barrières et portes automatiques, compteurs d'eau...) sont élaborés et suivis par la direction du patrimoine. Les marchés et les contrats avec les entreprises ont fait l'objet de mises en concurrence et sont contrôlés.

Saint-Louis Habitat dispose d'un parc de 25 ascenseurs. Le marché d'entretien de ces derniers a été reconduit le 1er juillet 2016 pour une échéance au 30 juin 2020 pour un montant de 78 milliers d'euros. L'office s'est doté d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour procéder à la passation du marché. Le contrat prévoit un entretien minimal toutes les 6 semaines et des interventions occasionnelles en cas de panne. Le contrat prévoit un délai d'intervention de 45 mn pour une personne bloquée et de 2 heures pour les remises en services. Selon le rapport circonstancié dressé chaque année : 130 pannes sont intervenues en 2017, le taux de panne annuel par appareil est de 5,2. L'ascenseur de l'immeuble sis au 3 rue Jean Mermoz concentre 41 de ces 130 pannes. Sur l'ensemble, 99 sont des pannes non techniques et 31 des pannes techniques. L'ascensoriste n'a cependant réalisé que 93,7 % des visites contractuelles prévues au contrat.

Le marché d'exploitation des installations collectives de chauffage (17 sous-stations de chauffage urbain et 6 chaufferies collectives), contracté en septembre 2015 et arrivant à échéance en septembre 2020, prévoit le contrôle et l'entretien courant des équipements (P2), le gros entretien (P3) ainsi que des visites préventives et curatives. Des pénalités sont prévues en cas d'interruption de chauffage entre 12 et 24h. Des bilans annuels sont dressés : sur la campagne de chauffage 2016-2017, 71 interventions ont été comptabilisées, lesquelles n'ont engendré aucune coupure de chauffage supérieure à 3h.

Le contrat d'entretien des chaudières individuelles n'a pas fait l'objet d'un accord collectif (art. 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986). Par ailleurs, le taux de pénétration des visites annuelles d'entretien est perfectible.

Saint-Louis Habitat a contracté un marché pour l'entretien de ses 574 chaudières individuelles et 69 VMC. Le marché a été reconduit au 1^{er} juillet 2018 pour une échéance le 31 décembre 2022 (75 milliers d'euros par an). Des visites annuelles sont prévues au marché ainsi que des visites d'information pour les nouveaux locataires. Les dépannages sont prévus 7 jours sur 7, jours fériés inclus. Ce contrat n'a cependant pas fait l'objet d'un accord collectif.

Seul un accord collectif permet au bailleur de proposer à un locataire, sans pouvoir l'imposer, un prestataire pour remplir des obligations d'entretien qui lui incombent. En outre, pour être régulier, l'accord collectif doit être annexé au contrat de location.

Le taux de pénétration des logements dans le cadre de la visite d'entretien annuelle a été de 87 % pour la période 2017/2018. Ce taux doit être amélioré pour viser les 95 % prévus par le marché.

Enfin, pour améliorer la qualité de service rendue aux locataires, le suivi et l'exécution de l'ensemble des contrats d'exploitation pourraient utilement faire l'objet d'une démarche qualité globale intégrant les réclamations locatives.

Dans sa réponse, l'office indique qu'il souhaite fusionner le contrat d'entretien des chaudières avec le contrat « multiservices ». Il a ainsi établi un avenant n°2 à l'accord locatif, approuvé par les représentants des locataires

dans le cadre du conseil de concertation locative du 21 mai 2019. Cet avenant signé sera notifié aux locataires en septembre 2019. Le conseil d'administration du 25 juin 2019 a été informé de l'avenant et de l'échéancier de sa mise en application.

Concernant le taux de pénétration, dans sa réponse, Saint-Louis Habitat partage l'analyse de l'Agence. Il indique avoir résilié le contrat d'entretien avec le titulaire du marché 2015/2019 et avoir désigné un nouveau titulaire, avec de nouvelles procédures de suivi : organisations de réunions mensuelles avec le prestataire, planning des visites d'entretien et production d'un listing des locataires absents ou récalcitrants. L'office adressera une lettre de mise en demeure le cas échéant.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Saint-Louis Habitat n'a pas instauré un dispositif de permanence de ses personnels, les soirs et les week-ends, venant en complément de l'appui d'urgence téléphonique pour répondre aux problèmes relevant de la sécurité des personnes et des biens. Les astreintes techniques sont assurées par les différentes entreprises. Le directeur du patrimoine, ainsi que le responsable de la régie, sont néanmoins joignables en cas d'urgence.

L'office a intégré dans ses opérations plusieurs actions de sécurisation et de résidentialisation de son patrimoine (dispositif visioplus 3G permettant d'ouvrir les portes avec un smartphone, pass électroniques pour les entrées, digicodes notamment). L'organisme a mis en place la vidéosurveillance dans certains sous-sols (résidence Knopflé) et généralise les portes palières en acier.

Conformément à la loi n°2010-238 du 9 mars 2010, Saint-Louis Habitat a organisé la pose de détecteurs autonomes de fumée dans ses logements rendue obligatoire au 31 décembre 2015. Un marché spécifique a été passé en septembre 2014 piloté par l'AREAL. L'office en a contrôlé la mise en œuvre : 93 % des détecteurs ont ainsi été installés au 31 décembre 2018. Les locataires absents ou récalcitrants se sont vus adressés plusieurs courriers d'information et de rappel.

Saint-Louis Habitat ne satisfait pas entièrement à ses obligations en matière de diagnostics réglementaires relatifs à l'amiante pour les parties privatives (décret n°2011-625 du 3 juin 2011).

1 406 logements sont concernés par le repérage de l'amiante, c'est-à-dire les logements construits avant 1997. Si au 31 décembre 2018, tous les DTA⁴⁰ ont été réalisés (138 diagnostics), 6,8 % des DAPP n'ont pas encore pu être réalisés.

⁴⁰ Diagnostics Techniques Amiante.

Tableau 13 : Bilan des diagnostics amiante parties privatives réalisés

Au 31 décembre 2018	Nombre	%
DAPP réalisés	1 311	93,2%
DAPP non réalisés	95	6,8%
Total des logements concernés	1 406	100,0%

Source : Données de l'organisme

Même si ces résultats sont très corrects par rapport à de nombreux autres bailleurs, l'Agence rappelle que l'intégralité de ces diagnostics aurait dû être finalisée au plus tard le 5 février 2012.

Saint-Louis Habitat précise dans sa réponse que, suite au contrôle, les DAPP restants ont été réalisés. Tous les logements de l'organisme font l'objet à présent de DAPP.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le conseil d'administration de Saint-Louis Habitat ne souhaite pas mettre en place une politique de vente de ses logements. Cette position de principe a été validée dans le cadre de la CUS 2011-2016⁴¹. Les raisons avancées par Saint-Louis Habitat pour justifier cette position sont les suivantes⁴² :

- le territoire de la CA3F est tendu et manque de logements locatifs sociaux (art. 55 de la loi SRU) ;
- le patrimoine est essentiellement collectif, la vente HLM risque de générer des copropriétés dégradées ;
- aucune demande d'acquisition n'a été formulée par les locataires ;
- l'office n'a pas eu besoin de la vente HLM pour reconstituer ses fonds propres.

Dans le cadre de la CUS 2019-2024, le président de la CA3F et le maire de Saint-Louis ont été sollicités pour mettre en place un plan de ventes ; la position des décideurs locaux n'a pas évolué sur cette question.

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de Saint-Louis Habitat est cohérente et partagée avec ses différents partenaires (Etat, département, communauté d'agglomération, communes). Elle vise à accroître l'offre nouvelle sur les communes de la CA3F carencées au sens de la loi SRU et à mettre l'accent sur la réhabilitation thermique de ses immeubles non encore réhabilités. L'organisme n'entend par ailleurs pas mettre en œuvre une politique de ventes de son patrimoine.

Saint-Louis Habitat devra renforcer son action au niveau de la maintenance courante de ses immeubles par un pilotage formalisé des activités et de l'administration de la régie afin, entre autres, de mieux pérenniser et de mieux valoriser les immeubles réhabilités (ex : nettoyage des abords, enlèvement des graffitis, peintures dans les halls et cages d'escalier etc.).

⁴¹ Convention d'Utilité Sociale de Saint-Louis Habitat 2011-2016 du 5 avril 2011. P : 27-28.

⁴² PV de CA du 9 avril 2013, du 4 mars 2014, du 3 mars 2015, du 26 janvier 2016, du 21 février 2017, du 20 février 2018.

Suite au contrôle, l'office a passé un accord collectif pour l'entretien des chaudières individuelles et a réalisé les 95 derniers DAPP restant à produire afin d'être en conformité avec la réglementation relative à l'amiante.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière de Saint-Louis Habitat regroupe 5 collaborateurs au 31/12/2018. Outre les activités comptables et financières, le service assure également la régularisation des charges (cf. § 3.2.3.1) et le support informatique de proximité. Depuis janvier 2018, une collaboratrice assure les fonctions de contrôle de gestion, qui ne couvre pour l'instant que quelques items essentiellement financiers

L'office a adopté la comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2014, ce qui a entraîné un travail important et des modifications dans les processus de traitement des tâches entre le service comptable et la gestion locative. Selon la direction de l'office, ce changement est globalement bénéfique pour l'organisme.

La chaîne de la dépense, en particulier l'examen des factures de fonctionnement courant et d'un panel de factures d'investissement, n'appelle pas d'observation particulière. La systématisation des bons de travaux de la régie d'entretien depuis le 1^{er} janvier 2017 et le suivi analytique des heures effectuées par la régie constituent une amélioration notable depuis le dernier rapport de la MILOS.

L'office a fait le choix⁴³ de conserver dans ses locaux une régie de recettes, afin de privilégier la proximité avec les locataires. Les diligences menées ont permis de vérifier le respect des contraintes liées à cette régie de recettes : existence d'un compte 53 (caisse), tenue des rapprochements bancaires, remise de reçus, signatures multiples et dépôts réguliers, coffre sécurisé. Cependant, face à l'augmentation massive des versements de cette nature (100 milliers d'euros au grand livre 2016, 230 milliers d'euros en 2017 et 326 milliers d'euros en 2018), Saint-Louis Habitat doit engager une réflexion et développer des actions à deux niveaux. D'une part, encourager l'utilisation d'autres moyens de paiement et d'autre part sécuriser cette tâche qui à ce jour est assurée dans des locaux peu adaptés au rez-de-chaussée du siège de l'office dans un bureau ouvert largement aux usagers.

Dans sa réponse, l'office indique proposer aux locataires un large choix de moyens de paiement et encourager les prélèvements automatiques.

La comptabilité, globalement bien tenue, présente quelques points d'amélioration.

- Au cours de l'exercice 2016, l'organisme s'est conformé aux nouvelles dispositions du règlement ANC⁴⁴ 2015-04 s'agissant du montant des dépréciations pour créances douteuses. En revanche, le mode de comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE) est contestable, car non lissé à l'usage passé. En effet, adossé à un PPE à trois ans, le provisionnement des travaux de remplacement des équipements est conditionné à un taux de rotation de l'immeuble supérieur au taux de rotation global alors que le besoin technique ne l'est pas. De plus, certains travaux comme les travaux d'aménagement extérieur ou les travaux de curage ne sont pas présumés éligibles à la PGE alors qu'ils sont intégrés actuellement par l'organisme. Globalement, la PGE est supérieure de +30% aux dépenses de gros entretien.
- Le stock de la régie n'est pas comptabilisé ni valorisé à l'actif.

⁴³ Cf. CA du 4 mars 2014.

⁴⁴ ANC : autorité des normes comptables.

- Les admissions en non-valeur (cf. 4.4) sont insuffisantes au regard des créances locatives des locataires partis.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir intégré ces trois points pour la clôture de l'exercice 2019. Il a notamment déjà procédé à l'admission en non-valeur de 135 milliers d'euros de créances locatives lors du CA du 25 juin 2019.

Les comptes des exercices 2014 à 2017 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Le contrôle porte sur l'analyse des états financiers de Saint-Louis Habitat pour les exercices 2013 à 2017.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité de l'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net (cf. tableau ci-dessous).

Tableau 14 : Evolution de l'autofinancement net de l'OPH de Saint-Louis

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	5 217	5 415	5 717	6 099	6 442
Coût de gestion hors entretien	-1 445	-1 381	-1 703	-1 771	-1 873
Entretien courant	-264	-393	-349	-346	-354
GE	-294	-430	-537	-621	-471
TFPB	-405	-408	-415	-427	-467
Flux financier	46	50	29	22	24
Flux exceptionnel	82	90	939	159	541
Autres produits d'exploitation	20	204	87	221	296
Pertes créances irrécouvrables	-25	0	-16	-44	-35
Intérêts opérations locatives	-439	-912	-520	-595	-604
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 413	-1 471	-1 444	-1 692	-1 837
Autofinancement net (1)	1 080	764	1 788	1 005	1 662
% du chiffre d'affaires	20,6	13,9	30,8	16,2	25,4

Moyenne de l'autofinancement net sur les 3 derniers exercices : 24,16 %

Source : états réglementaires fournis par l'OPH de la Meuse, traitement Ancols

(1) 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

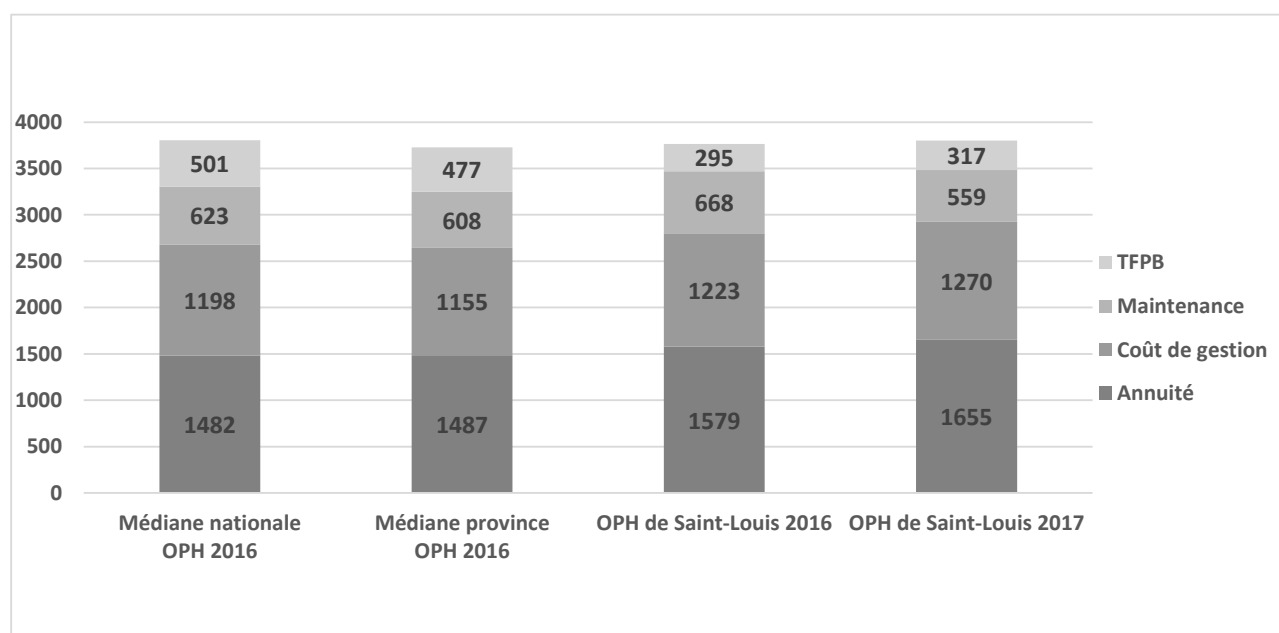
Le montant annuel moyen de l'autofinancement net HLM enregistré sur la période dépasse le million d'euros. Il représente entre 13,9 et 30,8 % du chiffre d'affaires de l'office, ce qui le place dans le premier décile des offices de province. Ce niveau très élevé d'autofinancement net s'explique à la fois par un produit des loyers élevé et des principaux postes de charges contenus. En 2015 et 2017, le flux exceptionnel est lié principalement aux dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties ainsi qu'à une recette de servitude EDF sur le programme Village Neuf.

S'agissant des recettes, le produit des loyers représente 4 167 euros par logement pour l'exercice 2017, valeur bien supérieure à la médiane des offices de province (3 727 euros par logement). Une vacance quasi-inexistante et des logements de grandes surfaces sont les principaux facteurs explicatifs de ce haut niveau de

produits locatifs, et ce, bien que les loyers rapportés aux m² de surface habitable se situent dans la médiane par rapport à ceux pratiqués par les autres organismes (cf. 3.2.1.1).

La progression de 24 % observée entre 2013 et 2017 est la conséquence de l'augmentation des loyers après réhabilitation, consécutivement à la politique de rattrapage des loyers suivie par l'office depuis quelques années (cf. 3.2.1.2) et de l'incidence des nouveaux programmes mis en service.

Figure 6 : Principaux postes de charges impactant l'autofinancement net



Source : états réglementaires fournis par l'OPH de Saint-Louis, traitement Ancols

Saint-Louis Habitat bénéficie d'une TFPB très réduite de 317 euros au logement en 2017, bien en-dessous de la médiane des offices de province (477 euros par logement). Ceci est le reflet d'un niveau local d'imposition faible au titre de cette taxe, ce qui est usuellement constaté sur le territoire alsacien.

Les coûts de maintenance, en moyenne de 812 milliers d'euros entre 2013 et 2017, soit 573 euros par logement, sont un peu inférieurs aux médianes nationales, l'effort le plus important sur ce poste ayant été porté en 2015 et 2016. Les visites de patrimoine effectuées ont permis de constater que l'office dispose d'une marge de progression en particulier sur l'entretien courant, au regard de son niveau d'autofinancement net.

Le niveau des coûts de gestion est dans la moyenne supérieure des offices de province, tant en raison des frais de personnel que des frais généraux. Ils progressent de 30% sur la période contrôlée, essentiellement en raison des cotisations CGLLS et des charges de mutualisation. En effet, sur les 400 milliers d'euros d'augmentation des coûts de gestion entre 2013 et 2017, 305 proviennent des cotisations et charges de mutualisation et 95 des charges de personnel, compte tenu de l'augmentation du nombre de salariés entre ces deux années (cf. 2.2.3).

Enfin s'agissant de l'annuité de la dette, c'est-à-dire des charges d'intérêt et de la fraction du capital emprunté remboursée chaque année, son coût ramené au logement est supérieur à la médiane. L'annuité a progressé de 32 % sur la période de contrôle pour s'établir à 38 % des loyers (cf. § ci-après), la médiane des offices de province étant à 36 %.

6.2.2 Gestion de la dette

L'encours de la dette à la clôture de l'exercice 2017 est de 36 871 milliers d'euros. Elle est constituée de 156 prêts dont la grande majorité (78 %) du montant est indexée sur le livret A. L'office n'a pas souscrit d'emprunt structuré ou de produit de couverture.

Lors de sa séance ordinaire du 26 juin 2018, le conseil d'administration de Saint-Louis Habitat a opté pour un allongement de la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) de 10 ans, dispositif prévu pour accompagner la loi de finance 2018. Ce réaménagement concerne 23 prêts représentant 45 % de l'encours au 01/07/2018. Le lissage opéré permet d'alléger les remboursements entre 2018 et 2022 de 2 428 milliers d'euros, et de maintenir un potentiel financier à terminaison des opérations positif sur cette même période. Le coût de ce lissage est de 1 265 milliers d'euros à terme.

6.2.3 Résultats comptables

Tableau 15 : Résultats comptables

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	828	455	1 397	821	1 146

Source : états réglementaires fournis par l'OPH de la Meuse, traitement Ancols

Comme le montre le tableau ci-dessus, le résultat moyen sur 2013-2017 est de 930 milliers d'euros. Ce niveau de bénéfice élevé est atteint sans plus-values issues de cessions puisque Saint-Louis Habitat a fait le choix de ne pas vendre de patrimoine (cf. 5.5). Ceci confirme le bon niveau de rentabilité de l'exploitation.

6.2.4 Structure financière

6.2.4.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Tableau 16 : Structure du fonds de roulement net global relatif aux exercices 2013 à 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	8 902	9 424	11 470	12 295	13 413
Provisions pour risques et charges	403	384	446	501	786
Total fonds propres	9 305	9 808	11 916	12 796	14 199
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	18 039	19 228	20 930	22 678	24 665
Dettes financières	31 668	30 206	33 445	37 754	37 332
Actif immobilisé brut	53 476	56 762	61 962	69 875	72 478
Fond de Roulement Net Global	5 536	2 480	4 329	3 353	3 718
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					465

Source : états réglementaires fournis par l'OPH de la Meuse, traitement Ancols

(1) 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

De 2013 à 2017, le montant des capitaux propres progresse de 50 % principalement sous l'effet des résultats bénéficiaires successifs. Les dettes financières de Saint-Louis Habitat (qui comprennent l'endettement et les dépôts de garantie des locataires) étaient de 31,6 millions d'euros fin 2013 et s'élèvent désormais à 37,3 millions d'euros fin 2017 (+18 %). Dans le même temps, l'actif immobilisé net des amortissements et provisions progresse de 12 millions d'euros (+35 %). Cette progression est à rapprocher de l'accroissement relatif du patrimoine et de la politique d'investissements consentis.

En conséquence, le fonds de roulement net global (FRNG) s'établit à 3,7 millions d'euros fin 2017 ; il représente 4,4 mois de dépenses mensuelles, ce qui est correct au regard de la médiane des offices de province (4,7 mois).

Il présente un niveau variable en raison, sur certains exercices, d'une importante politique de préfinancement (encaissement tardif des emprunts) sur fonds propres.

A terminaison des opérations en cours, le FRNG n'est plus que de 465 milliers d'euros, soit 0,5 mois de dépenses. Ce montant est à relativiser au regard de la très bonne capacité d'autofinancement (1,5 millions d'euros annuel en moyenne sur les trois derniers exercices) et des marges d'endettement de l'office.

6.2.4.2 Indépendance financière

La dette financière nette de trésorerie à la clôture de l'exercice 2017 représente 32 765 milliers d'euros. Compte tenu d'une capacité d'autofinancement moyenne sur les trois derniers exercices de 3 142 milliers d'euros, le niveau d'endettement de l'office ne présente qu'un risque très faible puisqu'il est en capacité théorique de rembourser sa dette en 10,4 ans.

6.2.4.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2013 à 2017 s'explique comme suit :

Tableau 17 : Evolution du FRNG de fin 2013 à fin 2017

En milliers d'euros	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		5 536
Autofinancement de 2014 à 2017	5 219	
Dépenses d'investissement	-19 962	
Financements comptabilisés	13 117	
Autofinancement disponible après investissements	-1 626	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs	0	
Remboursement d'emprunts non locatifs	-67	
Cessions d'actifs	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-125	
Flux de trésorerie disponible	-1 818	-1 818
Fonds de roulement fin 2017		3 718

Source : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement Ancols

De 2014 à fin 2017, Saint-Louis Habitat a réalisé près de 20 millions d'euros d'investissement, dont 12 ont été consacrés à des travaux de réhabilitation et d'amélioration et 8 aux opérations nouvelles. Le pourcentage d'investissement dédié au patrimoine déjà détenu par l'office est relativement important et traduit la volonté de remettre le parc à niveau avec des réhabilitations lourdes (cf. 5.2.2).

Ces investissements ont été financés par des emprunts et des subventions à hauteur de 13 millions d'euros, le besoin restant de financement représentant 7 millions d'euros. L'autofinancement généré par l'activité de l'office, bien qu'élevé (5,2 millions d'euros) n'a pas été suffisant pour couvrir ce besoin.

Ainsi, le FRNG a vu son niveau diminuer de 1,8 millions d'euros, perdant même près de 3 millions d'euros en 2014. Dans un contexte où le niveau de constructions neuves n'a pas significativement augmenté pendant cette période, la réduction du FRNG s'explique avant tout par l'augmentation des investissements liés à la maintenance du parc, et au niveau de fonds propres mobilisé par l'office, tout ceci avec un recours modéré à l'emprunt.

6.2.4.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Tableau 18 : Structure du besoin en fonds de roulement relatif aux exercices 2013 à 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fond de Roulement Net Global	5 536	2 480	4 329	3 353	3 718
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	1 620	1 325	2 555	1 800	1 923
Provisions d'actif circulant	632	711	773	773	865
Dettes d'exploitation	1 593	1 152	1 064	752	696
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	-605	-538	718	275	362
Créances diverses	158	92	81	70	16
Dettes diverses	441	1 207	1 027	744	766
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation	-283	-1 115	-946	-674	-750
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽¹⁾	-888	-1 653	-228	-399	-388
Trésorerie nette	6 424	4 133	4 557	3 752	4 106

Source : états réglementaires fournis par l'OPH de la Meuse, traitement Ancols

(1) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le cycle d'exploitation présente structurellement une ressource en fonds de roulement annuelle de 750 milliers d'euros en moyenne entre 2013 et 2017, qui tend à renforcer la trésorerie de Saint-Louis Habitat.

6.2.4.5 Trésorerie

La trésorerie nette suit l'évolution du FRNG sur la période de contrôle. Fin 2017, la trésorerie est de 4,1 millions d'euros et représente 4,9 mois de dépenses moyennes pour une médiane des offices de province à 4,3 mois. Elle est très solide car constituée majoritairement de ressources longues (capitaux propres et emprunts). 85,5 % de la trésorerie fait l'objet d'un placement livret A, le reste étant disponible sur le compte courant.

Selon l'organisme, l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur la trésorerie est évalué à 250 milliers d'euros en 2018, 250 milliers d'euros en 2019 et 500 milliers d'euros, soit environ 8 % des loyers, en 2020. Sans le réaménagement de la dette opéré en 2018 (cf. 6.2.2), le potentiel financier à terminaison aurait été négatif entre 2021 et 2023, selon un scénario d'analyse prévisionnelle identique à celui décrit ci-dessous.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Auparavant établie sur un outil développé en interne, l'étude prévisionnelle de Saint-Louis Habitat est depuis 2018 construite à partir du logiciel Visial⁴⁵. La dernière étude prospective dont dispose l'office a été validée par le CA du 26 juin 2018 qui a souhaité réexaminer le financement de sa stratégie patrimoniale consécutivement aux mesures issues de la loi de finances 2018 ; elle couvre la période 2018 – 2027. La synthèse est fournie en annexe 7.3.

Les hypothèses macroéconomiques retenues sont globalement cohérentes, bien que le taux d'inflation à 1,7 % semble élevé au regard du taux d'évolution de l'indice du coût de la construction à 1,4 % et des préconisations en la matière. Ceci impacte directement les charges prévisionnelles en minorant un autofinancement net

⁴⁵ Visial : outil d'étude prévisionnelle de l'USH.

conséquent. La RLS est également intégrée dans l'analyse prévisionnelle (ligne « Total loyers quittancés ») jusqu'en 2020 inclus.

Par rapport au PSP mis à jour en novembre 2017, le volume d'investissements en matière de réhabilitations et de maintenance courante mis à jour en juin 2018 est légèrement différent : 44 livraisons sont prévues entre 2019 et 2023 (le PSP en prévoyait 28 *a minima*) et 17,5 millions d'investissement au titre des réhabilitations, remplacement de composants et gros entretien (au lieu de 18,3).

Tableau 19 : Evolution prévisionnelle de l'exploitation

En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total loyers quittancés	6 515	6 343	6 391	6 243	6 851	6 968	7 076	7 179	7 179	7 179	7 179
Annuité emprunts locatifs	-2 458	-2 133	-1 994	-2 184	-2 326	-2 441	-2 483	-2 396	-2 359	-2 343	-2 266
TFPB	-467	-601	-607	-614	-620	-626	-633	-639	-645	-652	-658
Maintenance du parc	-878	-844	-847	-822	-835	-848	-861	-875	-888	-900	-914
Coûts des impayés	-34	-44	-45	-44	-48	-49	-50	-50	-50	-50	-50
Marge locative directe	2 678	2 721	2 898	2 579	3 022	3 004	3 049	3 219	3 237	3 234	3 291
Frais de personnel net de régie	-1 029	-974	-943	-960	-977	-996	-1 015	-1 035	-1 055	-1 074	-1 095
Frais de gestion	-675	-726	-781	-742	-786	-772	-808	-846	-815	-822	-823
Autres produits courants	221	0	0	179	18	132	97	69	0	0	0
Autres charges	-115	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Produits financiers	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Eléments exceptionnels d'autofinancement	541	-33	168	323	394	256	443	81	-33	-33	-33
Autofinancement net HLM	1 645	995	1 349	1 386	1 678	1 631	1 773	1 495	1 341	1 312	1 347
Autofi net en % des loyers	25,2%	15,7%	21,1%	22,2%	24,5%	23,4%	25,1%	20,8%	18,7%	18,3%	18,8%
Annuité en % des loyers	37,7%	33,6%	31,2%	35,0%	34,0%	35,0%	35,1%	33,4%	32,9%	32,6%	31,6%

Source : données de l'organisme

Le modèle projeté par l'office affiche un niveau de rentabilité inutilement élevé. Les besoins potentiels du patrimoine nécessitent d'accélérer le rythme des réhabilitations et d'augmenter les moyens consacrés à l'entretien courant.

Moyennant des risques locatifs maîtrisés (vacance identique à celle observée ces dernières années, coût des impayés contenu à moins de 1 % du produit des loyers), l'autofinancement net de Saint-Louis Habitat resterait stabilisé à un niveau élevé sur la période prévisionnelle, aux alentours de 20 %, pour les mêmes raisons que celles observées précédemment. En effet, le pilotage de l'office à l'opération garantit a priori ces résultats. De surcroît, l'annuité des emprunts locatifs se réduit pour atteindre 35 % des loyers dès 2020 et 33 % en 2024.

Tableau 20 : Evolution prévisionnelle du potentiel financier

En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Potentiel financier début d'exercice à la livraison		465	1 286	2 430	2 296	1 943	2 180	2 908	4 191	5 245	6 574
Autofinancement net HLM		995	1 349	1 386	1 678	1 630	1 773	1 495	1 341	1 312	1 346
Affectation à la PGE		236	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatif		-361	-1 426	-1 445	-1 625	-1 225	-865	-242	-276	-56	-57
Fonds propres investis en opérations nouvelles		0	-423	0	-359	-106	-225	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	1 755	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		-49	-111	-75	-47	-62	45	30	-11	73	-25
Potentiel financier fin d'exercice à la livraison	465	1 286	2 430	2 296	1 943	2 180	2 908	4 191	5 245	6 574	7 838
Provision pour gros entretien	786	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
Dépôts de garantie	462	462	468	468	473	475	480	480	480	480	480
FDR long terme à terminaison	1 713	2 298	3 448	3 314	2 966	3 205	3 938	5 221	6 275	7 604	8 868

Source : données de l'organisme, retraitement ANCOLS

Entre 2018 et 2027, l'autofinancement net cumulé (14,3 millions d'euros) couvre largement les fonds propres investis (7,5 millions de travaux et 1,1 million pour les opérations nouvelles). Ainsi, l'office reconstituerait un potentiel financier en euros par logement supérieur à la médiane 2017 (1 245 euros par logement) dès 2019 pour atteindre 3 410 euros par logement en 2025.

Dans sa réponse, l'office confirme avoir adopté une attitude prudentielle lors de l'annonce de la mise en place de la RLS, il a depuis actualisé son PSP lors du CA du 25 juin 2019, en accélérant le programme de réhabilitations.

6.4 CONCLUSION

Bénéficiant de produits de loyers bien supérieurs aux ratios nationaux et de coûts de gestion, de maintenance et de TFPB contenus, l'exploitation de Saint-Louis Habitat s'avère très profitable. Son niveau d'endettement modéré permet à l'office de dégager un fort niveau d'autofinancement net, en moyenne de 21 % du chiffre d'affaires sur les trois dernières années.

Sur la période de contrôle, l'office a réalisé près de 20 millions d'euros d'investissement dont plus de la moitié ont été consacrés à des réhabilitations lourdes. Il s'est également adapté à la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité, en réaménageant sa dette auprès de la CDC. Son pilotage à l'opération ainsi qu'une gestion prudentielle devraient lui permettre de reconstituer rapidement un potentiel financier à terminaison, réduit à 465 milliers d'euros à la clôture de l'exercice 2017, et ainsi de poursuivre voire d'accroître son programme de travaux.

L'analyse prévisionnelle reste très prudentielle, l'office a les moyens financiers d'accélérer son programme de réhabilitations et d'accroître son effort en matière d'entretien courant.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	OPH DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	44 rue de Mulhouse	Téléphone : 0389679667
Code postal, Ville :	68300 SAINT-LOUIS	Télécopie : 0389677195

PRÉSIDENT : M. Jean-Marie ZOELLE			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Mme Valérie TRITSCH			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : CA de Saint-Louis Agglomération			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 13 juin 2018			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Organisme
Président	M. Jean-Marie ZOELLE	Saint-Louis Agglo	Maire de Saint-Louis
Vice-président délégué	M. Raymond ECKES	Saint-Louis Agglo	
Administratrice	Mme Christiane ERNY	Saint-Louis Agglo	
Administratrice	Mme Elisabeth GRAVA	Saint-Louis Agglo	
Administratrice	Mme Sabine KIBLER-KRAUSS	Saint-Louis Agglo	
Administrateur	M. Jean-Paul MEYER	Saint-Louis Agglo	
Administratrice	Mme Françoise FERRANDEZ	Personne qualifiée	
Administratrice	Mme Sabine DREXLER	Personne qualifiée	
Administrateur	M. Clément MORGEN	Personne qualifiée	
Administratrice	Mme Lucie LEPRETRE	Association insertion	
Administrateur	M. Jean-Pierre ALFONSI	CAF 68	
Administrateur	M. Eric BEUSSON	Action Logement	
Administrateur	M. Michel SAMSO	UDAF	
Administrateur	M. Laurent JACOUTOT	CFDT	
Représentants des locataires	M. Éric BORNEQUE	CLCV	
	M. Roger DIETSCHY	CLCV	
	M. Jean-Marie WEIDER	CNM	
Commissaire du Gouvernement : M. le Préfet du Haut-Rhin			
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres : 3	Total administratif et technique : 18	
	Maîtrise : 1		
	Employés : 14		
	Gardiens : 0	Effectif total : 28	
	Employés d'immeuble et proximité : 4		
	Personnels de Régie : 6		

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES ATTRIBUTIONS IRRÉGULIÈRES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
775778001	Résidence Marguerite de Provence	PLA	01/09/16	02/11/16	068 0913 000371 10773	Dépassement de plafonds de ressources	45 %	435,58 €
790793009	Résidence Jacquard	PLA	17/11/15	24/12/15	068 0915 002209 10765	Dépassement de plafonds de ressources	38 %	422,60 €
301309003	Cité du Stade	HLMO	19/03/15	10/04/15	068 1212 001011 10765	Dépassement de plafonds de ressources	22 %	333,45 €
790792007	Résidence Jacquard	PLA	23/06/16	13/07/16	068 0616 000373 10765	Dépassement de plafonds de ressources	22 %	459,35 €
801801103 6	Rue du Docteur Schweitzer	PLS	20/02/15	27/04/15	068 0215 000146 10765	Dépassement de plafonds de ressources	17 %	680,38 €
611615004	Résidence Charles Kroepfle	PLA	23/06/16	22/07/16	068 0416 000305 C0326	Dépassement de plafonds de ressources	3 %	358,05 €

7.3 SYNTHÈSE ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Simulation 2018 (référence 2017) n° 182- 2018 à 2027-

Variante - (avec RLS et Réaménagement de la dette) n°3 -
Saint Louis Habitat le 20/11/2018

Synthèse des résultats prévisionnels

Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		0	15	0	16	5	8	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 494	1 494	1 509	1 509	1 525	1 530	1 538	1 538	1 538	1 538	1 538

En milliers d'euros courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers patrimoine de référence	0	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341	6 341
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobiliés		0	0	53	94	151	187	263	263	263	263
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	49	68	141	165	220	220	220	220	220
Loyers théoriques logements	0	6 341	6 390	6 462	6 576	6 657	6 748	6 824	6 824	6 824	6 824
Perte de loyers / logements vacants	0	-161	-162	-165	-167	-168	-170	-173	-173	-173	-173
Loyers quittancés logements	0	6 180	6 228	6 297	6 409	6 489	6 578	6 651	6 651	6 651	6 651
Redevances foyers (hors interventions foyers)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	6 515	163	163	-54	442	479	498	528	528	528	528
Total loyers	6 515	6 343	6 391	6 243	6 851	6 968	7 076	7 179	7 179	7 179	7 179
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	221	0	0	179	18	132	97	69	0	0	0
Produits financiers	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Total des produits courants	6 760	6 368	6 416	6 447	6 894	7 125	7 198	7 273	7 204	7 204	7 204
Annuités patrimoine de référence	-2 458	-2 120	-1 903	-1 941	-1 916	-1 897	-1 882	-1 795	-1 759	-1 747	-1 668
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobiliés logements		0	-50	-179	-315	-407	-446	-447	-446	-445	-446
Annuités des opérations nouvelles logements		-13	-41	-64	-95	-137	-155	-154	-154	-151	-152
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-2 458	-2 133	-1 994	-2 184	-2 326	-2 441	-2 483	-2 396	-2 359	-2 343	-2 266
Taxe foncière	-467	-601	-607	-614	-620	-626	-633	-639	-645	-652	-658
Maintenance totale (y compris régie)	-878	-844	-847	-822	-835	-848	-861	-875	-888	-900	-914
Solde après annuités, TFPB et maintenance	2 957	2 790	2 968	2 827	3 113	3 210	3 221	3 363	3 312	3 309	3 366
Frais de personnel (y compris régie)	-1 240	-1 127	-1 088	-1 070	-1 089	-1 110	-1 131	-1 153	-1 175	-1 197	-1 220
- Correction régie d'entretien	211	153	145	110	112	114	116	118	120	123	125
Frais de gestion	-409	-430	-439	-447	-456	-465	-475	-484	-494	-504	-514
Cotisation CGLS	-266	-296	-342	-295	-330	-307	-333	-362	-321	-318	-309
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-115	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Coût des impayés	-34	-44	-45	-44	-48	-49	-50	-50	-50	-50	-50
Charges non récupérées / logements vacants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 104	1 028	1 181	1 063	1 284	1 375	1 330	1 414	1 374	1 345	1 380
en % des loyers	16,9%	16,2%	18,5%	17,0%	18,7%	19,7%	18,8%	19,7%	19,1%	18,7%	19,2%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance		-2,5%	-2,5%	-2,6%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	541	-33	168	323	394	256	443	81	-33	-33	-33
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 645	995	1 349	1 386	1 678	1 631	1 773	1 495	1 341	1 312	1 347
en % des produits des activités et financiers	25,20%	15,60%	21,00%	22,10%	24,40%	23,30%	25,00%	20,80%	18,60%	18,20%	18,70%

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		315	1 135	2 279	2 145	1 792	2 029	2 757	4 040	5 094	6 423	Total
Autofinancement net HLM		994	1 349	1 386	1 678	1 630	1 773	1 495	1 341	1 312	1 346	14 304
Affectation à la PGE		236	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		-361	-1 426	-1 445	-1 625	-1 225	-865	-242	-276	-56	-57	-7 578
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	-423	0	-359	-106	-225	0	0	0	0	-1 113
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	1 755	0	0	0	0	0	0	0	0	1 755
Variation des ACNE		-49	-111	-75	-47	-62	45	30	-11	73	-25	
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	315	1 135	2 279	2 145	1 792	2 029	2 757	4 040	5 094	6 423	7 687	35 696
Provision pour gros entretien		786	550	550	550	550	550	550	550	550	550	6 286
Dépôts de Garantie		462	462	468	468	473	475	480	480	480	480	5 208
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	1 563	2 147	3 297	3 163	2 815	3 054	3 787	5 070	6 124	7 453	8 717	47 190

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

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

