

Rapport définitif de contrôle n°2015-186 Septembre 2016

Office public de l'Habitat - HAMARIS

Chaumont (52)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-186 HAMARIS (OPH DE LA HAUTE MARNE) – 52

Président : M. Francis Arnoud
 Directeur général : M. Jean-Pierre Barbelin
 Adresse : 27 rue du Vieux Moulin
 BP 2059
 52902 CHAUMONT Cedex 9

Au 31 décembre 2014 nombre de logements familiaux gérés : 6 112
 nombre de logements familiaux en propriété : 0
 nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 120

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,81 %	4,60 %	2,8 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	3,88 %	2,90 %	1,5 %	(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	14,58 %	12,20 %	9,7 %	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	(-) 7,39 %	s.o	s.o	
Age moyen du parc (en années)	35 ans	s.o	s.o	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds (%)	16,96 %	19,00 %	19,80 %	(1)
< 60 % des plafonds (%)	58,51 %	56,80 %	60,10 %	(1)
> 100% des plafonds (%)	9,92 %	11,5 %	10,40 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	n.r	s.o	s.o	(1)
Familles monoparentales (%)	16,58 %	16,90 %	19,80 %	(1)
Personnes isolées (%)	44,38 %	40,90 %	37,10 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,6	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,1 %	15 %	13,7 %	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,59 mois	n.d.	n.d.	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,79 mois	4,92 mois	3,89 mois	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14,7 %	11,1 %	12 %	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH de province

- Points forts**
- Rôle social
 - Stratégie patrimoniale
 - Etat du patrimoine
 - Dispositif concernant la commande publique
 - Politique de vente pro active
- Points faibles**
- Manque de rigueur administrative et de contrôle interne sur la gestion locative
 - Insécurité juridique dans l'engagement de la dépense
- Irrégularités**
- Dépassement des loyers plafonds conventionnels
 - Dépassement des plafonds de ressources dans la gestion des attributions
 - Manque de concertation des locataires pour le contrat d'entretien et de maintenance des installations de chauffage individuel et sanitaires
 - Retard dans la réalisation des DA-PP

Précédent rapport de contrôle : n° 2009-056 de février 2010
Contrôle effectué du 15/10/15 au 03/03/16
Diffusion du rapport définitif : Septembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-186 HAMARIS (OPH DE LA HAUTE MARNE) – 52

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
4. Politique sociale et gestion locative.....	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	15
4.4 Traitement des impayés.....	16
4.5 Conclusion.....	17
5. Stratégie patrimoniale	18
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2 Évolution du patrimoine.....	19
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	20
5.4 Maintenance du parc.....	21
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité.....	23
5.6 Conclusion.....	23
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	24
6.1 Tenue de la comptabilité.....	24
6.2 Analyse financière	24
6.3 Analyse prévisionnelle.....	29
6.4 Conclusion.....	32
7. Annexes	33
7.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme	33
7.2 Organigramme général de l'organisme	34

7.3	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d’attribution	36
7.4	Sigles utilisés	37

SYNTHESE

L'office Public de l'Habitat «Hamaris», est rattaché au département de la Haute-Marne et présidé par M. Arnoud, conseiller départemental. A l'exclusion des villes de Saint-Dizier et de Chaumont, l'office intervient sur l'ensemble du territoire départemental à dominante rurale, marqué depuis plusieurs années par la déprise démographique, une population vieillissante et un taux de pauvreté supérieur à celui du territoire métropolitain. Le marché immobilier est détendu avec une vacance élevée (11 % pour le parc privé et le parc social) et en augmentation sur la dernière décennie.

Au regard des évolutions constatées lors de l'analyse des enquêtes OPS¹ 2012 et 2014, l'office loge davantage de personnes isolées, davantage de personnes âgées. La part des ménages logés bénéficiaires de l'APL² est majoritaire. On observe également une relative paupérisation des nouveaux entrants avec une progression d'environ 2,5 points des ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS³. Ces éléments confirment le rôle social joué par Hamaris.

L'office a un effectif de 117 agents, stable depuis 2010, dont 58 % sont affectés à des missions de proximité, le ratio ETP⁴ pour 1000 logements est pratiquement équivalent au ratio de branche. Si l'organisation et le pilotage de l'office sont satisfaisants, la gestion locative manque de rigueur administrative et plusieurs irrégularités ont pu être relevées lors du contrôle ; la mise en place d'un contrôle interne devrait contribuer à renforcer la performance et le respect de l'encadrement réglementaire.

L'office a bénéficié sur la période 2009-2014, d'un protocole de consolidation CGLLS⁵. Les subventions obtenues, tant de la CGLLS que de l'Etat et des collectivités territoriales, lui ont permis de retrouver une situation financière correcte et d'engager la restructuration de son parc.

Le parc de l'office est proche de 6 000 logements dont presque un tiers sont concentrés sur le canton de Langres, seul centre urbain sur lequel l'office intervient. Ce patrimoine a été assez sensiblement restructuré sur la période 2009-2014 avec plus de 500 démolitions, près de 150 ventes et 250 constructions, pour parvenir à une réduction de près de 7,5 % du parc sur la période, réduction qui, associée à des constructions neuves et à des réhabilitations renforçant l'attractivité des logements, a contribué à résorber la vacance qui demeure toutefois à un niveau supérieur aux ratios nationaux.

Le contrôle relève plusieurs irrégularités majeures dont certaines susceptibles de sanctions financières et relatives à des loyers dont le niveau dépasse le niveau maximal fixé par convention avec l'Etat, à des attributions irrégulières en dépassement des plafonds de ressource. Par ailleurs, le niveau de réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives accuse un retard conséquent au regard des obligations fixées par la réglementation et un suivi plus rigoureux de la réalité de l'entretien des chaudières individuelles par le prestataire doit être mis en place.

¹ OPS : Occupation du Parc Social

² APL : Aide Personnalisée au Logement

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ ETP : Equivalent Temps Plein

⁵ CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

Le contrôle a également réalisé une évaluation globale de la performance de l'office.

Les visites effectuées par la mission de contrôle ont révélé un patrimoine globalement bien entretenu et des logements à la relocation dans un état satisfaisant. Néanmoins, les bâtiments Ouche et Turenne à Langres pourraient faire l'objet d'une attention particulière en matière d'entretien.

La stratégie patrimoniale est cohérente au regard du contexte local. Elle consiste à restructurer le parc tout en l'adaptant à la demande (accessibilité, BBC...).

La gestion de proximité, réorganisée en 2012 contribue à assurer une qualité de service correcte. Toutefois, un contrôle plus régulier des prestations de nettoyage des parties communes et des interventions d'entretien courant des entreprises dans les logements contribueraient à l'amélioration sensible de cette qualité de service. Par ailleurs, l'office peut également progresser pour assurer une concertation avec les locataires plus en conformité avec les obligations réglementaires.

La comptabilité d'Hamaris est globalement bien tenue. A l'issue du protocole de consolidation, la rentabilité de l'exploitation et la situation financière sont correctes. L'effort d'investissement prévu dans l'analyse prévisionnelle est soutenable mais lié à la réalisation effective des ventes de patrimoine prévues.

1. PREAMBULE

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

Le précédent contrôle d'Hamaris effectué en 2009, faisait état d'un patrimoine ancien et vétuste, une vacance élevée conduisant à une rentabilité d'exploitation insuffisante. Malgré une situation de bilan correcte, les besoins en matière de réhabilitation et de maintenance dépassaient largement les capacités financières de l'organisme. Cette situation a conduit à la mise en place d'un protocole de consolidation de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour la période 2009-2014. Enfin, les caractéristiques de la population logée témoignaient du rôle social assuré par l'office.

Le précédent rapport de contrôle, dans sa version définitive, a été communiqué aux administrateurs de l'OPH conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et R. 451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et a été débattu au cours de la séance du 17 juin 2010.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le contexte économique local est difficile. Le taux de pauvreté⁶ est de 15,6 % contre 14,3 % pour l'ensemble du territoire métropolitain français (source INSEE année 2012) malgré un taux de chômage inférieur au ratio national (en 2014, un taux de chômage de 9,7% contre 10,5 % en France). Le département de la Haute-Marne, territoire d'intervention d'Hamaris, est un département rural avec seulement 57 % de la population vivant dans un centre urbain ou périurbain et une densité faible de 29 habitants/km². La population, vieillissante, est en baisse constante depuis les années 70. Cette dépression démographique est plus marquée dans les zones urbaines. Le marché local du logement est détendu avec une forte vacance de 11 %⁷ (parc social et privé) en forte augmentation sur la dernière décennie principalement dans les centres urbains.

⁶Part de la population dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian

⁷ Source INSEE 2012

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La collectivité de rattachement de l'office public est le conseil départemental de Haute-Marne. Le CA, composé de 23 membres, a été renouvelé le 10 juin 2015 et est présidé par M. Francis Arnoud, conseiller départemental représentant de la collectivité de rattachement. Le CA n'a pas de règlement intérieur. Il se réunit périodiquement et à une fréquence lui permettant de jouer correctement son rôle. La participation des administrateurs est assidue. Les débats font l'objet de comptes rendus détaillés dans les procès-verbaux de séance. Le CA a formé un bureau conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du CCH, également renouvelé le 10 juin 2015.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

La direction générale de l'office est assurée, depuis le 1^{er} juillet 2006, par M. Jean-Pierre Barbelin auquel le CA accorde de larges délégations pour la conduite des affaires. Il est secondé par M. Jacques Chambaud, directeur général adjoint et également en charge de la direction clientèle. Le contrat du directeur général n'appelle pas d'observations particulières.

Actuellement, l'organisme compte 2 directions fonctionnelles (finances, ressources internes) et 2 directions opérationnelles (clientèle, patrimoine). La direction clientèle englobe à la fois le service gestion locative-le service social et contentieux, le service loyers-charges et les unités assurant la gestion de proximité. Cette dernière a été réorganisée en 2012 (cf. § 4.3).

L'organisation mise en place et son fonctionnement révèlent la volonté d'installer une certaine transversalité entre les services. Ainsi, une comptable, hiérarchiquement rattachée à la directrice financière, est détachée à la direction patrimoine (cf. § 5.3) ; lors des régularisations des charges, le service loyers-charges transmet au service social et contentieux, avant envoi aux locataires, le décompte général afin de pouvoir anticiper les risques d'impayés.

L'effectif de l'office s'établit à 117 personnes au 31 décembre 2014 soit 115,4 Equivalent Temps Plein (ETP) dont environ 58 % affectés à des missions de proximité. Les emplois, sur la période 2010-2014, restent stables avec un ratio de 18,9 ETP pour 1 000 logements pratiquement équivalent au ratio de branche 2014 (19 ETP pour 1 000 logements). La part des effectifs Fonction Publique Territoriale est en constante baisse pour atteindre 13 % au 31 décembre 2014 (15 ETP). L'office joue, à son échelle, un rôle d'insertion s'illustrant par la transformation de contrats de travail précaires en contrats à durée indéterminée (en 2015 : 1 contrat sur 8 transformé et en prévision, la transformation de 2 contrats aidés sur 4). En raison d'un territoire d'intervention étendu dont certains secteurs enclavés, l'office consacre une grosse partie de ses effectifs à l'entretien et la maintenance soit 33 ETP correspondant à 28,60 % du total (18 agents de régie- 2 responsables techniques – 11 chargés de secteur – 2 techniciens au service maintenance).

La directrice « ressources internes » a été nommée contrôleur interne en 2015 et mobilise 50 % de son temps de travail sur cette nouvelle fonction.

Le projet de dispositif de contrôle interne identifie et modélise les processus, sous-processus et procédures correspondants. Des procédures dans les domaines comptable, social et contentieux ont déjà été rédigées. Chaque processus sera traité (formalisation – plan d'action...) selon un ordre de priorité défini en fonction de risques préalablement identifiés. Un calendrier a été fixé et des pilotes désignés.

Le contrôle interne n'a pas identifié plusieurs irrégularités dans le domaine de la gestion locative.

- L'équipe de contrôle a identifié 119 loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximaux conventionnels (cf. § 3.2.1). La volonté de respecter l'équilibre financier des opérations ne permet pas à l'office de déroger au terme de la convention qu'il a signée avec l'Etat.

- Dans les programmes 2694-50 et 2694-51 à Langres, l'office ne respecte pas les termes de la convention en excluant la surface des garages de la surface corrigée et en leur appliquant un forfait de 40 €.
- 58 attributions de logements à des locataires dépassant les plafonds des ressources ont été relevées (cf. § 4.2.2.2). La lutte contre la vacance, aussi nécessaire qu'elle soit, ne permet de s'affranchir de règles fondamentales. Une collaboration, en amont, avec les services de l'Etat aurait pu permettre à l'organisme la mise en place de dérogations préfectorales prévues par l'article R. 441-1-1 pour notamment résoudre des problèmes graves de vacance de logements ou favoriser la mixité sociale.

A l'issue du contrôle, Hamaris a engagé une démarche de développement du contrôle interne au sein de la direction de la clientèle.

Concernant la commande publique, Hamaris est soumis à l'ordonnance 2005-1742, il dispose d'une commission marché, régulièrement constituée et dont le règlement intérieur a été approuvé le 9 juillet 2015 par le CA. Les services de l'organisme disposent d'un guide interne et en complément d'une méthode de notation des critères de sélection et de détection des offres anormalement basses. L'ensemble de ces outils constitue un dispositif cohérent et pertinent. Le bureau, le 25 juin 2015, a autorisé le directeur général à déléguer sa signature dans certaines limites.

2.2.3 Gouvernance financière

La présentation annuelle des comptes satisfait aux obligations d'information légales du CA quant à la situation financière de l'office. Le rapport d'activité complète utilement cette information.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance est correctement informée de l'activité de l'organisme et est donc en situation d'exercer pleinement ses prérogatives. L'organisation de l'office, par son approche transversale, favorise un mode de fonctionnement satisfaisant. Le développement du contrôle interne devrait contribuer dans le domaine de la gestion locative à maîtriser les process et à accroître la rigueur administrative afin d'éviter des décisions entachées d'irrégularités.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

	Logements familiaux conventionnés	Unités en foyers autonomes pour lesquelles l'équivalence est égale à 1 pour 1	Logements en casernes de gendarmerie	Total
Nombre de logements conventionnés en propriété gérés par l'organisme	5 967	0	92	6 059
Nombre de logements conventionnés en propriété non gérés par l'organisme	0	120	0	120
Total	5 967	120	92	6 179

L'office public Hamaris dispose au 1^{er} janvier 2015 d'un patrimoine de 5 967 logements familiaux conventionnés. L'OPH est également propriétaire de 92 logements en caserne de gendarmerie conformément à l'article L. 421-3 8° du CCH, de 3 foyers pour personnes handicapées et d'un foyer pour personnes âgées, comptabilisant au total 120 logements, dont la gestion est confiée à des tiers. Par ailleurs, Hamaris possède 53 logements non conventionnés dont une résidence étudiante à Nogent. Hamaris gère un patrimoine dont l'âge moyen est de 35 ans, principalement composé de petits collectifs. Il est présent dans 122 des 438 communes du département, dans un seul centre urbain, celui de Langres (23 % du patrimoine). La majorité des logements (60 %) se situe dans des communes de moins de 3 500 habitants. Le protocole CGLLS a permis à l'organisme de contracter fortement son parc puisque le nombre de logements en gestion et en propriété a chuté de 476 unités sur la période 2010-2014.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

	Evolution de la vacance et rotation au cours des 5 dernières années						
	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	Ratio Champagne Ardenne 01/01/14	Ratio Haute- Marne 01/01/14
Taux de vacance	8,96 %	8,09 %	7,66 %	7,19 %	6,81 %	6,90 %	10,2 %
Taux de vacance + 3 mois	6,73 %	5,82 %	5,02 %	4,17 %	3,88 %	2,90 %	5,80 %
Taux de vacance hors vacance technique	4,21 %	3,71 %	3,82 %	3,96 %	3,81 %	4,60 %	7,70 %
Taux de rotation	14,95 %	15,16 %	14,46 %	14,93 %	14,58 %	12,2 %	12,8 %

Malgré un contexte local démographique et économique en dépression, la vacance est globalement inférieure aux ratios régionaux et départementaux et en constante baisse sur la période 2010-2014 (excepté pour la vacance de plus de 3 mois en Champagne-Ardenne). La contraction du parc de l'office et des constructions plus adaptées à la demande engendrent un taux de rotation élevé et participent de la réduction de la vacance. Ces niveaux de vacance restent néanmoins élevés comparativement aux ratios nationaux. A titre d'exemple, le ratio national concernant la vacance à plus de 3 mois est de 1,5 % alors que celui d'Hamaris est à 3,88 % en 2014.

Outre la réduction du parc, l'organisme déploie également d'autres moyens pour réduire la vacance tels que des visites de pré attribution de logements, la promotion des offres sur internet, dans la presse et auprès des entreprises locales. Enfin, chaque commercial a des objectifs en matière de vacance mais qui n'entrent pas dans le calcul de sa rémunération.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période 2010-2014, le protocole de consolidation CGLLS a permis à l'organisme de déroger aux augmentations réglementaires dans la limite des loyers plafonds conventionnels.

En 2015, l'augmentation décidée par le CA est conforme à la réglementation. Lors de la vérification de la revalorisation des loyers, la mission de contrôle a relevé 8 augmentations irrégulières au 1^{er} janvier 2015 qui ont été régularisées par l'organisme sur le quittancement de novembre 2015 avec effet rétroactif.

	2011	2012	2013	2014	2015
Loi de finances	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Protocole CGLLS 2010-2014	Augmentation minimum de 2% sauf pour les logements en zone tendue augmentation minimale de 2,25%				
Revalorisations pratiquées	2 %	2,25 %	2,25 %	1,95 %	0,47 %

Les taux des loyers moyens des logements au 1^{er} janvier 2015 ramenés à la surface corrigée et utile en fonction du financement des logements familiaux conventionnés APL, sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	Nb de logts	% patrimoine	Loyer maxi	Loyer pratiqué	Marge
<i>Parc géré sous le régime de la SC (Surface corrigée)</i>					
	5 297	88,77 %			
Parc ancien (HLM – ILM-PALULOS ;;)	3 282	55 %	3,25 €	2,66 €	18,15 %
Parc récent très social (PLA I- PLA TS)	145	2,43 %	2,96 €	2,73 €	7,77 %
Parc récent social (PLA)	1 560	26,14 %	4,39 €	3,44 €	21,64 %
PLR-PSR	310	5,20 %	3,01 €	2,43 €	19,27 %
<i>Parc géré sous le régime de la SU (Surface utile)</i>					
	670	11,23 %			
Parc très social (PLA I- PLA TS- PLALM)	14	0,23 %	4,65 €	4,50 €	4,23 %
Parc récent social - PLA	137	2,30 %	5,66 €	5,29 €	6,54 %
Parc récent social - PLUS	386	6,47 %	5,15 €	5,05 €	1,94 %
Parc intermédiaire (PLS)	133	2,23 %	7,66 €	6,37 €	16,84 %
Total logements conventionnés	5 967	100,00 %	3,80 €	3,15 €	17,10 %

Comparés aux ratios nationaux RPLS 2014, on constate que la part du parc ancien y est inférieure d'environ 5 points (RPLS 2014 : 60,30 %), conséquence directe de la restructuration partielle du parc de l'office. Malgré les augmentations réalisées, réglementaires ou permises par le protocole CGLLS, les loyers sont modérés. La marge globale de progression théorique des loyers reste élevée.

Ce constat est à relativiser. En effet, l'analyse des écarts entre les loyers pratiqués par Hamaris et les loyers maximaux pris en compte dans le calcul de l'APL⁸ révèle une proportion de logements conventionnés de l'organisme ayant un loyer supérieur à ce maximum (31,8 %) légèrement plus élevé que le ratio départemental (29,6%).

De plus, selon les données du tableau ci-dessous, bien que largement inférieur aux ratios nationaux, le niveau des loyers à la surface habitable est proche des valeurs départementales.

	nombre de logements conventionnés	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
Organisme	5 967	4,0	4,6	5,2
Références départementales		4,2	4,7	5,2
Références régionales		4,3	4,9	5,6
Références France métropole		4,7	5,4	6,3

⁸ Les loyers maximaux théoriques pris en compte dans le calcul de l'APL sont déterminés à partir de la typologie des logements à laquelle correspond une occupation type (une personne dans un T1 ; un couple dans T2 ; un ménage avec une personne à charge dans un T3....)

Au regard des éléments transmis par l'organisme, au 1^{er} janvier 2015, 119 logements répartis dans plusieurs programmes présentaient un dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH. L'organisme indique avoir procédé ainsi pour, d'une part corriger ce qu'il estimait être une erreur matérielle dans la convention, et d'autre part appliquer un montant de loyer plus conforme à l'équilibre des opérations.

Pour 101 des 119 logements, cette pratique irrégulière a depuis lors été corrigée, et le remboursement des locataires réalisé. Pour les 18 logements restants, Hamaris a sollicité les services de l'Etat pour pouvoir procéder à la modification de la convention.

Même si, à ce jour, le contrôle ne révèle aucun dépassement, les loyers du programme n°4341 sont également calculés sur la base d'un taux de loyer maximal initial erroné et supérieur à celui inscrit dans la convention. A terme, ce mode de calcul peut conduire à une irrégularité.

En outre, l'OPH n'a pas fixé de plafond de ressources et de grille de loyer pour les 53 logements non conventionnés. En effet, les organismes HLM bénéficient d'aides de l'Etat en compensation du service d'intérêt général qui leur est dévolu (L. 411-2 du CCH) en vue de loger des personnes aux ressources modestes, ce qui implique la fixation de plafonds de ressources et l'adoption d'une grille de loyers pour l'accès à tous les logements de l'organisme.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office peut déroger à la règle générale en matière d'application du SLS dû à la localisation de son patrimoine en zone détendue.

Une part importante du patrimoine se situe en ZRR (zone de revitalisation rurale) et n'est donc pas concernée par le SLS. Concernant le reste de son patrimoine, le CA de l'organisme a décidé de n'appliquer le SLS qu'aux locataires dont les ressources excèdent 60 % des plafonds HLM pour des montants globaux autour de 4 000 € pour les années 2012 et 2013 et 2 500 € pour 2014.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges a lieu en mars n+1 pour l'année n. L'analyse des opérations de régularisation des charges 2014 en mars 2015 révèle un excès de provision de 14,46 % en moyenne. Le montant global remboursé aux locataires en 2014 est en forte augmentation par rapport à 2013. Selon le rapport d'activité 2014, ce solde (436 996 €) est le 2^{ème} plus important sur la période 2010-2014, le plus élevé étant constaté en 2011 (736 291 €). Cette variation en 2014 s'explique par un hiver particulièrement doux et une période de chauffe écourtée de 37 jours par rapport à 2013.

Le décompte de régularisation de charges, envoyé au locataire, est accompagné d'un courrier explicatif. Le solde à payer par le locataire est prélevé dans la limite de 70 € sur le mois de régularisation, au-delà de ce seuil, le reste à payer doit être réglé par le locataire par tout moyen à sa convenance.

L'analyse des charges récupérées met en évidence certains coûts d'entretien (ascenseurs et espaces extérieurs) supérieurs aux ratios de l'observatoire des charges⁹. La dispersion du parc renchérit le coût d'entretien des ascenseurs et la transformation des emplois de gardien en poste d'employés d'immeuble en charge des espaces extérieurs permet la récupération de leur coût à 100 %. Enfin, il est à noter une parfaite maîtrise des coûts des parties communes (35 % moins élevé que le ratio de l'observatoire des charges).

⁹ Observatoire des charges : Il s'agit d'un outil dynamique de l'union sociale de l'habitat mis à disposition de tous les organismes afin que ces derniers puissent analyser et suivre les charges et y trouver des axes d'amélioration.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL	Pers de + de 65 ans
Enquête OPS 2014	46,74 %	3,57 %	16,76 %	19,39 %	59,58 %	52,68 %	23,13 %
Enquête OPS 2012	44,38 %	4,27 %	16,58 %	16,96 %	58,51 %	n.r	21,27 %
Département ratio 2012	45,20 %	5,20 %	13,60 %	20,10 %	60,10 %	52,00 %	24,70 %
Région ratio 2012	40,90 %	7,80 %	16,90 %	19,00 %	56,80 %	50,20 %	21,70 %
National ratio 2012	37,10 %	10,10 %	19,80 %	19,80 %	60,10 %	50,60 %	21,60 %

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

La dernière enquête sur l'occupation du parc locatif en 2014 (taux de réponse 87,14 %) montre une paupérisation de la population logée par rapport à l'enquête de 2012 avec une progression d'environ 2,5 points des ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS. Les enquêtes révèlent également une progression du nombre des personnes isolées et un vieillissement de la population logée. Enfin, au regard des ratios d'accueil des populations fragilisés et de leur évolution, l'office assure correctement son rôle social sur son territoire d'intervention.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. L'office procède régulièrement à la radiation de dossier de demande de logement dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE) suite à une attribution (2014 : 847 radiations pour 844 attributions). Le délai moyen de radiation est de 10 jours soit 27 jours de moins que le délai moyen départemental (extraction SNE de la DGA-SETSI Etudes de l'ANCOLS).

Une analyse annuelle détaillée de la demande est effectuée par l'organisme et présentée au CA dans le rapport d'activité de l'année. Au 31 décembre 2014, les demandes non satisfaites sont de 1 114 soit une baisse de 2,02 % par rapport à 2013. Les demandes dont l'ancienneté est inférieure à 6 mois, à 1 an et celles supérieures à 1 an représentent respectivement 47 %, 87 % et 13 % du stock total des demandes. Parmi les demandes non satisfaites au-delà d'une année, 42 % portent sur une demande de logement individuel. Enfin, le canton le plus demandé concernant les demandes non satisfaites de plus de 6 mois est celui de Langres où est concentré 25,98 % du parc d'Hamaris.

4.2.2 Gestion des attributions

4.2.2.1 La politique des attributions des logements conventionnés

En sus des publics reconnus comme prioritaires par la réglementation, les commissions de médiation, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et par les accords collectifs intercommunaux, la politique d'attribution de l'office a également comme objectif :

- de garantir la bonne gestion de l'organisme en limitant la vacance, les impayés et en assurant le bon fonctionnement social des immeubles ;

- de permettre la réalisation de parcours résidentiel et répondre à l'évolution des situations et des attentes des locataires ;
- de permettre la réalisation des opérations d'urbanisme et de renouvellement urbain conduites par l'office et les collectivités locales concernées, qui nécessitent le relogement des familles occupantes.

4.2.2.2 Analyse de la gestion des attributions

La CAL a été renouvelée le 10 juin 2015. Son règlement intérieur ainsi que la politique générale d'attribution des logements ont été validés par le CA le 17 juin 2010. Ils n'appellent pas d'observations particulières.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le rapport annuel de l'activité de la commission d'attribution des logements (CAL) est présenté au CA. Le rapport 2014 a été exposé à la séance du 9 juillet 2015.

Elle se réunit régulièrement à une fréquence moyenne de 2 fois par mois. En 2014, elle s'est réunie 22 fois. Sur la période 2012-2014, Hamaris a procédé à 2 640 attributions. En 2014, 22 % des propositions d'attributions ont été refusées par les demandeurs. Les motifs les plus évoqués sont la situation géographique et l'obtention d'un logement dans le parc privé. Les mutations internes représentent 20 % des attributions en 2014.

Au regard des articles L. 441-1 et R. 441-1 du CCH, la mission de contrôle a relevé 58 attributions de logements irrégulières sur un total de 2 640 effectuées sur la période 2012-2014 en raison de dépassement de plafond de ressources.

Le nombre d'attributions irrégulières de logements est en constante progression (7 sur 917 (0,76 %) en 2012, 16 sur 857 (1,87 %) en 2013 et 35 sur 866 (4,04 %) en 2014). Parmi les 58 dépassements de plafonds de ressources, l'équipe de contrôle a retenu 25 attributions qui dépassaient les plafonds de ressources de plus de 10 % dont 6 pour des logements très sociaux (cf. annexe 7.3) et qui ne relevaient pas de situations d'urgence absolue.

Les éléments fournis par l'office pour expliquer ces décisions d'attribution mettent le plus souvent en avant la durée prolongée de la vacance du logement.

Selon l'article L. 342-14-I-1-a, Hamaris s'expose à des sanctions financières dans la limite maximale de 18 mois du loyer des logements concernés pour non-respect des règles d'attribution et d'affectation de logements soit un maximum de 156 789,98 € pour ces 25 attributions irrégulières.

Un examen approfondi de ces 25 dossiers a également révélé qu'à plusieurs reprises les services de l'office se sont substitués à la CAL puisque 3 attributions ont été réalisées sans passage en CAL et 8 baux ont été signés à une date antérieure à la CAL, ce qui contrevient aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-3 du CCH.

Lors de la constitution des dossiers d'infraction, les services de l'OPH n'ont pas été en capacité de transmettre dans leur version intégrale 2 PV de CAL.

Pendant la phase de contradiction, la direction générale a pris des dispositions opérationnelles pour mettre fin aux pratiques irrégulières (demande de dérogation préfectorale, consignes à la direction et la clientèle pour une meilleure constitution des dossiers fournis à la Cal....etc).

La commission de médiation dans le cadre du DALO a examiné en 2014 les recours gracieux de 3 familles auxquelles la CAL de l'organisme avait proposé des logements en adéquation avec leurs caractéristiques sociales et économiques. Ces familles ont refusé les offres et leurs recours ont été rejetés par la commission de médiation.

4.2.2.3 Gestion des contingents

La convention cadre de réservation conclue avec l'Etat en janvier 2013 a déterminé un taux de réservation de 29 % pour le contingent préfectoral et un mode de gestion en flux.

Les droits de réservation sont déterminés annuellement par un avenant à la convention cadre. Ces derniers pour l'année 2015 s'élevaient à un maximum de 217 logements. Les droits de réservation préfectoraux ne sont jamais utilisés dans leur intégralité. Un bilan des attributions effectuées sur le contingent préfectoral selon 4 critères¹⁰ est transmis annuellement au préfet.

Le contingent « Action Logement » est géré par stock. Les logements réservés à chaque comité interprofessionnel du logement sont répertoriés et font l'objet d'un suivi dans un tableau de bord dédié.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office dispose d'un maillage territorial de la proximité couvrant la totalité de son territoire d'intervention y compris les logements localisés sur des secteurs géographiques éloignés des principaux axes de communication. La gestion de proximité a été réorganisée en 2012 en 2 territoires ; le nord, avec 1 antenne à Chaumont et 1 antenne à Joinville, est plus rural et gère environ 3 200 logements alors que le sud, avec 1 seule antenne située à Langres gère environ 2 700 logements majoritairement situés à Langres. Les territoires regroupent l'ensemble des fonctions indispensables à la gestion quotidienne de proximité (relation clientèle, médiation, régie, suivi des réclamations, gestion des espaces communs...). L'organisation retenue contribue, à l'efficacité du service rendu.

L'OPH dispose d'un plan de concertation locative (PCL) en date du 31 janvier 2002 pour une durée renouvelable de 3 ans et qui n'a, depuis, pas été remis à jour. Toutefois, le conseil de concertation locatif se réunit plus de 2 fois par an. Dans le cadre de réhabilitations lourdes, le locataire est informé de la nature des travaux et des augmentations de loyers par le biais de réunions ad hoc et par courrier.

Un service relation client (SRC) a été créé en 2012 et rattaché à la direction clientèle. La mission de ce service est de répondre à toutes les demandes et réclamations des locataires (techniques, locatives etc...) et de les orienter vers le bon interlocuteur. Concernant les réclamations techniques, les demandes peuvent également provenir du point d'accueil ou de constatations faites sur place par les salariés d'Hamaris. Le responsable de secteur est le seul interlocuteur du locataire. En fonction de la nature de la réclamation et de sa localisation, l'organisme fait appel à sa régie ou à un prestataire extérieur pour résoudre le problème. Une traçabilité du traitement des réclamations est assurée par le biais d'un logiciel de gestion interfacé au progiciel ULIS. La mise en place du SRC a permis une meilleure comptabilisation et prise en charge des réclamations techniques. En 2014, 61 % des demandes concernaient des réclamations techniques et le délai moyen de résolution du problème était de 9 jours.

L'enquête de satisfaction des locataires 2014 révèle une amélioration par rapport à l'enquête 2011 concernant les interventions techniques, il s'avère, toutefois, que les locataires restent encore globalement critiques sur le sujet.

La mission de contrôle a relevé des insuffisances concernant les travaux d'entretien et de maintenance effectués par les entreprises et un manque de maîtrise de l'activité de nettoyage des parties communes. Les travaux d'entretien et de maintenance d'un montant inférieur à 1 000 €, effectués par des entreprises au sein des logements, ne font pas l'objet d'un contrôle systématique de la qualité du service fait. Le représentant de l'union départementale des associations familiales (UDAF) a lors de la séance du CA du 22 mai 2014, évoqué la mauvaise qualité récurrente du travail des entreprises mandatées par Hamaris. La recherche de modalités de contrôle adaptées (appel locataire, contrôle sur place par sondage...) contribuera à une amélioration de la qualité des travaux effectués par les prestataires.

Lors des visites de patrimoine portant sur 45 programmes totalisant 1 303 logements soit 21,83 % du parc et réalisées sur les secteurs de Joinville, Chaumont et Langres, il s'est avéré que la qualité de

¹⁰ 4 critères : DALO, PDALPD, inférieurs à 30 % des plafonds HLM, et agents de l'Etat

nettoyage des parties communes est très disparate. Lorsque le nettoyage est assuré par un prestataire ou par les locataires, la propreté des parties communes est souvent insuffisante, l’affichage dans les halls d’entrée n’est pas mis à jour voire absent et la présence d’encombrants dans certaines cours et sur certains paliers a pu être constatée à Wassy et Buxières-les-Froncles. La réalité de l’entretien par un prestataire ou les locataires ne fait pas l’objet d’un contrôle régulier. A contrario, la mission de contrôle n’a pas relevé d’anomalies particulières lorsque le nettoyage des parties communes relève des employés d’immeuble, salariés de l’office.

Hamaris mène également des actions à l’égard de ses anciens locataires au travers d’un programme de fidélisation. Ce dernier consiste à offrir aux locataires occupants depuis au moins 42 ans le même logement un bouquet de travaux gratuit, choisi parmi 6 packs de travaux, par le locataire, chacun d’eux concernant une pièce de l’habitation. Même si lors des visites de patrimoine, les locataires rencontrés sont satisfaits de cette mesure, son effet sur la fidélisation des locataires reste mesuré.

Enfin, 88 % des 600 locataires ayant répondu à l’enquête de satisfaction réalisée en 2014 sont satisfaits de leur bailleur soit une évolution positive de 2 points par rapport à 2011.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Evolution du stock

Sur le plan comptable, le montant cumulé des créances locatives au bilan 2014 représente 12,1 % du montant des loyers et charges récupérées ce qui est inférieur à la médiane de référence 2013 des offices publics de province qui est de 13,7 %.

Sur la période 2010-2014, ainsi que l’illustrent les données du tableau ci-dessous, le volume des impayés d’Hamaris est stable.

Impayés en k€	2010	2011	2012	2013	2014	% en 2014	Evolution 2010-2014
Locataires présents	1 085	1 099	1 042	1 014	1 008	35 %	-7 %
Locataires partis	1 827	2 037	1 965	2 001	1 905	65 %	+4 %
Total	2 912	3 136	3 007	3 015	2 913		+0,03 %

4.4.2 Structure des impayés

Le montant de la dette des locataires présents, en diminution par rapport à 2010 (-77 k€ soit -7 %), représente 35 % du total des impayés de l’office. La dette des locataires partis, 65 % du total des impayés, progresse sur la même période d’un montant équivalent (+78 k€ soit +4 %).

Au 31/12/2014, il existe au total 1 936 dossiers d’impayés dont 61 % relèvent de locataires présents avec des dettes très majoritairement (84 %) d’un montant inférieur à 1 500 € et pesant 40 % du total de la dette des présents. Ainsi, moins de 200 locataires représentent 60 % du total de la dette des locataires présents.

A l’inverse, parmi les 758 dossiers de locataires partis, la proportion des dettes supérieures à 1 500 € est plus élevée (45 %) et elles représentent 88 % du total de la dette des locataires ayant quitté Hamaris.

4.4.3 Admissions en non-valeur

Montants en k€	2012	2013	2014	Evolution 2012-2014
Admissions en non-valeur	205,9	161,8	233,0	+13%
Recouvr. sur créances admises en non-v.	9,4	9,0	9,8	+4%

Des admissions en non-valeur, c'est à dire des comptabilisations en pertes du montant de certaines créances, interviennent régulièrement. Sur les trois derniers exercices, leur montant moyen est de 200 k€ soit un peu moins de 7 % du stock des impayés de 2014. La présence de recettes intervenant sur des créances admises en non-valeur atteste de la poursuite des efforts de recouvrement sur ces dettes ; leurs faibles montants confirment la pertinence du passage en pertes de ces créances.

4.4.4 Organisation du recouvrement

Le prélèvement automatique constitue le mode majoritaire de règlement des loyers puisqu'il concerne 56 % des loyers de 2014, proportion en hausse de 4 points depuis 2010.

Depuis le 1^{er} janvier 2015 et le passage en comptabilité commerciale, la gestion des impayés relève désormais complètement du service social et contentieux qui comporte au total 10 personnes. Ce service s'est organisé en conséquence. Son activité est réglée par des procédures élaborées prévoyant une mise en œuvre réactive des outils et actions permettant le recouvrement des impayés mais aussi leur prévention. Le système informatique utilisé permet à chacun des intervenants de disposer des informations nécessaires à un suivi efficace des dossiers d'impayés.

La phase précontentieuse de la gestion des impayés relève du pôle social composé, outre la chef du service, de 5 personnes dont 4 conseillères sociales. Ces dernières sont chargées en particulier du contact avec les locataires en difficulté et disposent à cet effet de bureaux au sein des agences ou de locaux au sein du patrimoine leur permettant de recevoir les locataires en entretien.

Les éléments suivants permettent d'illustrer l'activité en 2014 du pôle social : 3 812 entretiens réalisés, 530 visites à domicile, 427 plans d'apurement validés, 79 dossiers FSL déposés, 3 230 convocations envoyées, 3 186 relances téléphoniques effectuées par les conseillères sociales, 135 dossiers transmis au contentieux.

Le pôle contentieux est composé de 4 personnes, deux médiateurs et deux personnes dont le responsable de pôle, chargées plus particulièrement de la mise en œuvre des procédures contentieuses de recouvrement des impayés.

Là encore quelques éléments d'information chiffrés permettent de rendre-compte de l'activité de ce pôle en 2014 : 143 rendez-vous et convocations, 114 commandements de payer, 66 assignations devant les tribunaux, 56 significations de jugement, 55 commandements de quitter les lieux, 34 réquisitions de la force publique, 11 expulsions locatives.

Le bilan tant quantitatif que qualitatif du stock des impayés d'Hamaris, l'examen de dossiers en cours et les entretiens réalisés lors du contrôle permettent de conclure que l'office dispose des moyens matériels et humains lui permettant de gérer efficacement ses impayés et de tenter d'en prévenir le développement.

4.5 CONCLUSION

L'office public Hamaris loge une population qui se paupérise, il joue un rôle majeur dans le secteur du logement haut-marnais. Hamaris assure son rôle social au regard de la population logée, d'une politique de loyer adaptée, de l'accompagnement social des locataires en difficultés et par une gestion de proximité adaptée au territoire. Toutefois, la régularité des loyers pratiqués et une gestion des attributions conforme à la réglementation demeurent des points de vigilance.

La gestion des réclamations techniques fait l'objet désormais d'un suivi plus satisfaisant. Enfin, La mise en place de modalités de contrôle adaptées contribuera à une amélioration de la qualité des travaux et de l'entretien effectués par les prestataires.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de l'OPH sur la période 2009-2014 a été fortement impactée par le protocole de consolidation CGLLS. Elle s'articulait autour de 4 axes :

- la démolition de logements vacants ou peu attractifs ;
- la réhabilitation des bâtiments pérennes ;
- la construction de logements répondant à la demande (accessibilité-BBC...) ;
- une politique de vente afin de favoriser l'accession à la propriété.

Le protocole de consolidation CGLLS trouvait sa justification dans l'ampleur des besoins patrimoniaux au regard d'une situation financière fragile et de vacance importante.

Le tableau, ci-dessous, compare les objectifs du protocole aux résultats obtenus par Hamaris au 31 décembre 2014. Les résultats comprennent à la fois les réalisations et les opérations engagées sur la période 2009-2014.

Nombre de Logements	Démolitions	Constructions	Réhabilitations	Ventes
Objectifs Protocole	462	242	1 043	100
Réalisés et engagés au 31/12/2014	564	247	1 246	152

Au regard du bilan de réalisation, l'organisme a assez largement dépassé les objectifs du protocole CGLLS et résorbé la vacance au sein de son parc.

Le 4 décembre 2014, le CA de l'OPH a validé un PSP pour la période 2015-2024. Le document relève que malgré un contexte local difficile (cf. contexte socio-économique), le patrimoine d'Hamaris présente une attractivité et un état technique jugés globalement « bons » et « homogènes ». La stratégie patrimoniale reste organisée autour des mêmes leviers que ceux du protocole CGLLS : 286 démolitions, réhabilitation de 1 521 logements, reconstitution d'une offre de 34 logements par an sur des territoires les plus demandés, et enfin une politique de cession dynamique (195 logements). Outre les prévisions en matière de renouvellement de composants, de gros entretien et de maintenance sur 2015-2024, le PSP intègre sur la période 2015-2019 la réalisation des diagnostics amiante à hauteur de 2 343 K€. En dépit d'une situation tendue sur la période 2015-2017 concernant l'évolution du taux d'autofinancement et du potentiel financier, le PSP conclut que l'organisme est en capacité de financer la programmation définie à condition d'atteindre ses objectifs de vente de patrimoine.

La stratégie décrite est en adéquation avec la nature de la demande et le contexte local. Hamaris a pour objectif de stabiliser son patrimoine autour de 6 000 logements. Au regard de l'évolution démographique du département, il convient de questionner régulièrement le niveau de cet objectif.

Lors de la préparation du PSP, le recensement des programmes nécessitant des opérations d'entretien a pu omettre certains besoins.

Des bâtiments nécessitant une intervention ne sont pas inscrits à la programmation du PSP 2015-2024. Lors de la visite de patrimoine, la mission de contrôle a constaté que les façades, balcons et cages d'escaliers des bâtiments « Ouche » (120 logements) et « Turenne » (120 logements) situés à Langres sont dégradées. A l'issue du contrôle, Hamaris a engagé des diagnostics, réalisé quelques travaux dans les cages d'escaliers et pris les dispositions pour programmer les travaux nécessaires.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'OPH a bénéficié sur la période 2010-2014 de 165 agréments répartis entre 105 PLUS, 41 PLAI et 19 PLS. Hamaris a obtenu, en 2012, des agréments PLS. Ainsi, une opération de 15 logements à Nogent, ville située à proximité de Chaumont, a été livrée le 1^{er} juillet 2014. Elle ne souffre certes d'aucune vacance, mais le loyer appliqué est largement inférieur au loyer plafond (6,91 € le m² pour 9.93 € le m² de loyer plafond) et est supérieur à celui du marché privé (selon l'observatoire des loyers Clameur¹¹) sur l'agglomération de Chaumont (6,7 € le m²). Ces niveaux de loyers interrogent la pertinence de ce type d'intervention.

Sur la période 2010-2014, le parc de logements conventionnés APL, a diminué de 7,39 % avec un volet démolition très important et une politique de ventes soutenue (23 % des sorties du patrimoine).

Année	Parc logements conventionnés hors gendarmerie au 01/01	Construction	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage en diminution	Démolition	Parc au 31/12	Évolution annuelle
2010	6 443	14		35	3	154	6 265	-2,76 %
2011	6 265	17	20	36		88	6 178	-1,39 %
2012	6 178	11		27		50	6 112	-1,07 %
2013	6 112	6		21		78	6 019	-1,52 %
2014	6 019	38		18	1	71	5 967	-0,86 %
Total	s.o	86	20	137	4	441	s.o	-7,39 %

Le nouveau PSP prévoit la construction de 340 logements sur la période 2014-2023 dont près de la moitié déjà engagés sur la période 2014-2016. La localisation de ces nouvelles constructions est circonscrite aux secteurs jugés les plus attractifs (sud et nord-ouest du département et Nogent). L'équilibre des financements entre PLUS et PLAI correspond aux besoins du territoire. L'offre nouvelle reste mesurée et vise à compenser les ventes et les démolitions.

5.2.2 Réhabilitations

Le protocole consolidé CGLLS 2009-2014 a permis de réhabiliter 20,88 % des logements conventionnés au 31 décembre 2014 proportion supérieure à l'objectif initialement fixé. Le bilan d'exécution du protocole CGLLS fait ressortir un coût moyen des réhabilitations à 31 860 € par logement. Les coûts de réhabilitations sont semblables à ceux observés dans d'autres organismes ayant réalisé des réhabilitations de même envergure. Ces opérations ont principalement porté sur la mise en sécurité et la rénovation thermique ; 400 logements ont été labellisés « BBC rénovation ».

Le nouveau PSP prévoit des travaux de mise en sécurité pour 571 logements, de réhabilitation thermique standard pour 358 logements, de réhabilitation lourde BBC pour 592 logements. Il prévoit enfin la résidentialisation de 164 logements.

¹¹ Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (observatoire des marchés locatifs privés).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La direction du patrimoine participe à l'élaboration du PSP et en assure le suivi. Elle est composée des 3 entités suivantes :

- le service maintenance avec 2 techniciens ;
- le service développement avec 3 chargés d'opérations assure le montage des opérations de constructions neuves et de réhabilitations, des marchés de travaux afférents et leur suivi jusqu'à la réception ;
- un pôle foncier-ventes.

De plus, une comptable est rattachée fonctionnellement à la direction du patrimoine et assure la transversalité et le partage des informations avec la direction financière. La direction du patrimoine a su faire face au plan de charge qu'a imposé le protocole de consolidation CGLLS en matière de démolition, construction et réhabilitation.

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les opérations de démolitions, réhabilitations et constructions neuves sont présentées pour validation au bureau du CA. Cette présentation comprend des éléments détaillés sur les aspects techniques, les loyers et le plan de financement prévisionnel équilibré entre dépenses et recettes.

Le bureau du CA est également sollicité pour l'engagement des études de faisabilité commerciale, technique et financières des opérations et pour la validation d'avenants aux différents marchés de travaux entraînant une augmentation globale supérieure à 5 %.

Le PV du bureau présenté au CA permet l'information des administrateurs sur les opérations validées.

Sur la base des éléments transmis par l'organisme, les caractéristiques de prix et les conditions de financement des programmes mis en service de 2010 à 2014 sont résumés ci-après :

Financement	Nb logts	SH moy	Prix final / initial	Prix au logt (k€)	Coût final en € TTC / m ² SH							Structure du financement	
					Foncier	Bâti	trav-études	Hono	Total	Prêt ppal	Autre prêt	Subv.	FP
PLUS	37	77,2	0,99	132	79	1 419	50,5	170,5	1 719	74,5 %	0 %	11,5 %	14 %
PLS	15	45,75	0,96	101	64	1 938	22	179	2 203	55 %	9,5 %	26 %	9,5 %
Financement mixte : 12 PLUS et 4 PLAI	16	67,2	0,95	119	102	1 478	21,5	170,5	1 772	62,5 %	3 %	17,5 %	17 %
Financement mixte PLUS/PLS (14 PLUS et 2 PLS)	16	75,40	0,91	115	57	1 339	10	121	1 527	68 %	9 %	10 %	5 %
Total (neuf)	84	69,37	0,96	120	76,51	1 508	32,17	162,6	1 779	67,5 %	4 %	15 %	13,5 %
PLUS AA	22	62,48	0,95	97	23,5	1 330	53	147,5	1 554	46,7 %	0,5 %	31,3 %	21,5 %
Total (A.A)	22	62,48	0,95	97	23,5	1 330	53	147,5	1 554	46,7 %	0,5 %	31,3 %	21,5 %

Coût moyen construction hors VEFA Champagne-ardenne *

1 780 € HT soit 1 878 € TTC

Coût moyen au m² de SH bâti hors VEFA Champagne-ardenne *

1 298 € HT soit 1 369 € TTC

Part moyenne des subventions dans un plan de financement zone C

9,7%

Part moyenne des fonds propres dans un plan de financement zone C

11,7%

* source : bilan 2013 Direction générale de l'Aménagement, du logement et de la nature

Au regard des ratios régionaux, les coûts globaux à la construction sont maîtrisés (coût global au logement de 1 779 € au m² de surface habitable pour un ratio régional à 1 878 €). Toutefois, si on les compare aux ratios du bilan DGALN 2013, l'analyse détaillée du coût et du plan de financement relève un coût moyen du bâti supérieur de 139 € au m². Ce coût supérieur s'explique par un haut niveau qualitatif des constructions, il est rendu possible par un taux de subvention supérieur dans le cadre du protocole CGLLS.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le service développement maîtrise l'ensemble du processus de production, il réalise un suivi technique et financier des opérations satisfaisant, le prix de revient final est en moyenne inférieur de 4 points au prix de revient prévisionnel pour les constructions neuves et de 5 points pour les opérations d'acquisition-amélioration.

Il a atteint voire dépassé les objectifs du protocole CGLLS. Il est en capacité de gérer des opérations complexes (accessibilité, BBC...). L'opération consistant en la réhabilitation de 4 bâtiments, la démolition de 4 autres et la construction de 23 logements individuels, en cours à Joinville sur le quartier « Champ de tir » en est un exemple.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les visites effectuées par la mission de contrôle ont révélé un patrimoine globalement bien entretenu et des logements à la relocation dans un état très satisfaisant.

Le suivi et la mise en œuvre de la programmation gros entretien sont assurés par le service maintenance sous la responsabilité du directeur patrimoine en lien avec les territoires. Il est également chargé de constituer les dossiers des marchés d'entretien et de maintenance, de suivre toute la procédure d'attribution des marchés ainsi que leur exécution.

La programmation pluriannuelle n'intègre pas la totalité des dépenses de gros entretien, ce qui ne permet pas de lisser l'impact financier annuel grâce à la provision de gros entretien (cf. § 6.1). Dans sa réponse, se conformant à la réforme comptable, Hamaris indique qu'il a réalisé un plan triennal de travaux et modifié son mode de calcul de la provision pour gros entretien.

L'office a recours à sa régie technique pour toute intervention de plomberie, menuiserie, électricité et peinture sur les secteurs de Langres, à proximité de Chaumont et de Joinville, les autres secteurs étant couverts par des entreprises. Elle réalise également les travaux de remise en état des logements avant relocation et la rénovation des cages d'escalier.

La régie est composée de 18 agents en septembre 2015 (3 à Chaumont, 6 à Joinville, 9 sur Langres) dont 4 Contrats d'accompagnement dans l'emploi (2 au Nord et 2 au sud). Elle est rattachée hiérarchiquement au responsable technique du territoire concerné et est pilotée correctement à travers des réunions de programmation et une analyse avec les équipes après chaque intervention.

Le dimensionnement de la régie fait actuellement l'objet d'une réflexion. A cet effet, l'organisme a commandé en 2015 un audit à un prestataire extérieur. L'audit a révélé une gestion n'intégrant pas la notion de coût. Les peintres participent à la quasi-totalité des remises en état des logements avant relocation pour un coût en moyenne 17 % plus cher qu'une entreprise.

La mission de contrôle a également relevé un nombre important de véhicules affecté aux personnels de la régie technique soit 12 véhicules pour un effectif total de 18 agents. Le manque de polyvalence des ouvriers, relevé par l'audit, ne permet pas de rationaliser les déplacements.

Après la clôture du contrôle, le bureau du CA a émis un avis favorable concernant la mise en œuvre de la géolocalisation dans le but d'optimiser la gestion de la flotte automobile. En outre, afin de favoriser le développement de la polyvalence au sein de la régie, l'organisme a programmé 5 modules de formation technique.

Enfin, la gestion des stocks, actuellement tenue sur feuille de calcul Excel, gagnerait à être automatisée pour sécuriser le système et mieux garantir la traçabilité des sorties de stock.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les logements de l'organisme ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Une grande partie du patrimoine est classée en D (48,1 % (RPLS 2015)). La part des logements classés en A (0,1 %), B(0,4 %) ou C (12,6 %) reste peu élevée au regard des ratios nationaux (RPLS 2014). En effet, au regard des volumes des constructions neuves BBC et de réhabilitations BBC réalisés dans le cadre du protocole CGLLS, la classification des performances énergétiques n'a pas été mise à jour dans le système d'information.

Hamaris, ne possédant pas de patrimoine dont la construction est antérieure au 1^{er} janvier 1949, n'est pas concerné par la réglementation relative au risque d'exposition au plomb.

Le technicien chargé de la sécurité et de la maintenance, en poste depuis mars 2014, assure le suivi des dossiers technique amiante et de l'ensemble des diagnostics par le biais d'un tableau de bord.

Les dossiers amiante parties communes liste A ont été réalisés conformément à la réglementation. Hamaris a conclu un contrat en février 2015 d'une durée de 2 ans reconductible 1 fois pour une durée maximale de 2 ans concernant la réalisation des :

- dossiers techniques amiante (DTA) liste A et B prévus par le décret 2011-629 du 3 juin 2011 qui fixe une échéance au 1^{er} février 2021. Le marché prévoit une réalisation de ces diagnostics concernant 455 immeubles sur la période février 2015- février 2017 ;
- dossiers amiante parties privatives (DA-PP) ;
- diagnostics amiante avant travaux (DAT) ;
- diagnostics amiante avant démolition (DAD).

La réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives, au regard de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique accuse un retard conséquent.

Au 5 février 2012, l'office aurait dû avoir effectué l'ensemble des dossiers amiante parties privatives. A ce jour, seuls les DA-PP en cas de relocation et de vente sont réalisés. La direction d'Hamaris indique avoir pour objectif que tous les logements du parc soient diagnostiqués à horizon 2020. Cependant, aucun cadencement n'a été fixé sur la réalisation de ces DA-PP.

Une société assure l'entretien, la télésurveillance et la réparation des ascenseurs du parc d'Hamaris sur la période 2012-2016 conformément au marché conclu en décembre 2011 et aux avenants successifs. En outre, l'ensemble du parc d'ascenseurs de l'organisme a fait l'objet, conformément à la réglementation, d'une campagne de vérification et de certification technique en 2014.

Concernant la maintenance des chaudières, le suivi technique et administratif des contrats d'entretien (1 contrat pour le territoire Nord et 1 contrat pour le territoire Sud) est assuré par le service maintenance à l'aide d'un tableau de bord. Le taux de pénétration (87 %) dans les logements est à un niveau assez

faible comparé à celui rencontré dans d'autres organismes et inférieur au minimum fixé à l'article 8.1 du CCP¹² des contrats (95 %).

Les chaudières qui n'ont pas fait l'objet d'une visite d'entretien 2 années de suite voire plus n'étaient pas identifiées lors du contrôle. Depuis, l'office a identifié 246 logements concernés et a engagé les démarches pour corriger la situation et améliorer la traçabilité de ces visites dans son système d'information.

Le PSP prend en considération les besoins d'adaptation en termes d'accessibilité et plus particulièrement la prise en compte du vieillissement de la population logée.

Concernant l'entretien courant, les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite sont suivis par un chargé de travaux identifié. Les demandes émanent des locataires, doivent être justifiées par un certificat médical cependant elles ne bénéficient pas de l'expertise d'un ergothérapeute ou de la MDPH¹³ afin de juger de l'opportunité des travaux. Dans ce contexte, les demandes d'adaptation des logements sont toutes acceptées, ce qui conduit à des dépassements de l'enveloppe budgétaire consacrée à ces travaux. En effet, au 31 octobre 2015, 350 000 € TTC de travaux ont été engagés et réalisés alors que le budget 2015 s'élève à 300 000 €. Toutefois, Hamaris bénéficie d'importants dégrèvements de TFPB¹⁴ (467 386 € sur la période 2012-2014).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le CA délibère à un rythme annuel sur le bilan de la politique de vente de logement de l'année précédente et sur les orientations de l'année en cours. Les ventes concernent essentiellement des logements individuels (80 %). Les locataires occupants, acheteurs de leur logement, bénéficient d'une remise de 0,5 % sur le prix de vente par année de présence entière au sein du logement à compter de la 10^{ème} année dans la limite maximale de 15 %. L'office prévoit une garantie de rachat et de relogement exclusivement pour les locataires occupants.

La procédure de vente ainsi que la tenue des dossiers n'appellent pas d'observations particulières. Le prix de vente affiché est ferme et non négociable et se situe selon les cas dans une fourchette de plus ou moins 10 % de l'estimation de France Domaines. Les acheteurs des logements sont pour 92 % d'entre eux des locataires occupants.

Le PSP 2015-2024 propose une large sélection pour la cession du patrimoine, 1 148 logements ont été identifiés comme éligibles à la vente et situés pour 77 % d'entre eux sur des secteurs attractifs. Le choix du patrimoine en vente devra être réexaminé afin d'être en cohérence avec l'obligation réglementaire de performance énergétique minimale. Hamaris envisage, sur la période concernée de vendre 195 logements pour un prix net moyen de 52,2 k€. Dans ses conclusions, le PSP souligne que l'atteinte des objectifs de la politique de cession de patrimoine est une condition sine qua non de la réalisation du projet patrimonial.

5.6 CONCLUSION

La poursuite de la restructuration du parc, visant à participer à l'effort de résorption de la vacance et engagée dans le cadre du protocole de consolidation CGLLS, est une stratégie en adéquation avec le contexte du territoire d'intervention de l'organisme. Hormis les bâtiments Ouche et Turenne à Langres, le patrimoine de l'office vu par l'équipe de contrôle est globalement dans un bon état d'entretien. Les

¹² CCP : Cahier des clauses particulières

¹³ MDPH : Maison départementale des personnes handicapées

¹⁴ TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties

coûts de construction et de réhabilitation, au regard des travaux effectués, sont maîtrisés. Hamaris devra s'engager sur un échéancier concernant la réalisation des DA-PP en raison du retard constaté.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière de l'office départemental est composée de huit personnes : sa directrice, un contrôleur de gestion et six personnes au service comptabilité. Son organisation et son fonctionnement n'appellent aucune observation. La qualité de l'information fournie au conseil d'administration à travers le rapport annuel de gestion mérite d'être signalée.

L'office a adopté la comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2015, il a été accompagné pour préparer cette transition par un cabinet extérieur. Les exercices 2010 à 2014, examinés lors du contrôle, relevaient donc des règles de la comptabilité publique. La préparation du basculement a toutefois induit une modification dans la méthode de comptabilisation des loyers de décembre 2014 réglés par prélèvement automatique. Ces montants (plus de 858 k€) habituellement comptabilisés dans un compte de classe 5, l'ont été au c/418 « Locataires- produits non encore facturés ». Ce changement de méthode de comptabilisation a des conséquences qui seront évoquées ci-après (cf. § 6.2.4.4).

Globalement la comptabilité est bien tenue. Durant l'exercice 2014, la préparation du passage à la comptabilité de commerce a été l'occasion de procéder à certaines rectifications. En particulier, les apports de terrains des collectivités jusqu'alors comptabilisés au c/1032 « Autres compléments de dotation » ont été ré-imputés en subvention d'investissement au c/13141. La provision pour gros entretien (PGE) inclut en 2014 les montants de gros entretien qui sont engagés par les agences. Ceci explique la forte croissance de cette provision entre 2010 et 2014. Cependant, si son calcul repose désormais sur l'ensemble des dépenses de gros entretien, il n'est néanmoins pas véritablement fondé sur un plan prévisionnel pluriannuel précis tel que le préconisent les instructions comptables du secteur HLM (cf. § 5.4.1). Ceci présenterait l'avantage pour l'office, de lui permettre de mieux répartir annuellement les éventuelles variations des charges de gros entretien. Par ailleurs, l'office doit renouer avec la pratique qui était la sienne jusqu'en novembre 2014 de présentation en bureau de CA du bilan de clôture de ses opérations d'investissement.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Procédure CGLLS

Le protocole de consolidation CGLLS a été mis en place entre 2009 et 2014 avec un double objectif : permettre à Hamaris de conduire un programme d'adaptation de son parc et recouvrer une meilleure rentabilité de son exploitation. Le tableau, ci-dessous, issu du bilan du protocole en date de juillet 2015, illustre l'ampleur du soutien financier à la politique de remise à niveau du parc locatif d'Hamaris.

Subventions en millions d'€	Prévues	versées	Notifiées (à verser)	Total
Conseil départemental de la Haute-Marne	8,2 M€	7,3 M€	0,9 M€	8,2 M€
Caisse de garantie du logement locatif social	4,4 M€	3,8 M€	0,6 M€	4,4 M€
Etat	1,3 M€	1,6 M€	0,2 M€	1,8 M€
Communes (apports de terrains)	1,1 M€	0,9 M€	0,3 M€	1,2 M€
Région Champagne-Ardenne	0,8 M€	0,7 M€	1,1 M€	1,8 M€
	14,7 M€	14,3 M€	3,1 M€	17,4 M€

Au final, le programme de remise à niveau et d'adaptation du parc d'Hamaris aura bénéficié de 17,4 M€ d'aide soit 18 % de plus que ce qui était prévu initialement. Ce soutien s'est traduit essentiellement par des subventions d'investissement. Toutefois, une partie de l'aide provenant de la CGLLS est comptabilisée sous la forme de subvention d'équilibre. Ceci impacte directement le niveau d'autofinancement net de l'office, il convient donc d'en tenir compte dans l'analyse de l'évolution de cet indicateur de la rentabilité de l'exploitation de l'office.

Le conseil départemental a concentré son soutien sur les opérations de réhabilitation thermique alors que ces mêmes opérations étaient également subventionnées par le FEDER¹⁵. Cette situation a débouché sur un constat de surcompensation. A ce titre, l'office a donc dû rembourser près de 66 k€ d'aides européennes.

6.2.2 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	22 405	22 497	22 748	23 225	23 481
Coût de gestion hors entretien	-6 089	-5 676	-5 862	-6 160	-6 222
Maintenance	-3 224	-3 515	-3 587	-3 447	-3 526
TFPB	-2 093	-2 112	-2 268	-2 304	-2 311
Flux financier	221	233	368	184	121
Flux exceptionnel	-947	-115	916	1 077	1 794
<i>dont subvention d'équilibre CGLLS</i>		<i>218</i>	<i>947</i>	<i>918</i>	<i>1271</i>
Autres produits d'exploitation	627	614	385	619	556
Pertes créances irrécouvrables	-178	-145	-205	-162	-376
Intérêts opérations locatives	-4 236	-4 103	-4 027	-3 293	-3 440
Remboursements d'emprunts locatifs	-6 312	-6 474	-6 216	-6 104	-6 575
Autofinancement net¹⁶	172	1 203	2 252	3 635	3 501
% du chiffre d'affaires	0,76 %	5,23 %	9,78 %	15,43 %	14,68 %

Sur la période considérée, l'autofinancement net d'Hamaris connaît une évolution remarquable. Son montant est multiplié par plus de vingt passant de 172 k€ en 2010 à 3 501 k€ en 2014. Rapporté au chiffre d'affaires, il passe de 0,76 % en 2010, soit une situation bien inférieure au niveau de vigilance de 5 % généralement admis par la profession, à 14,68 % en 2014, c'est à dire à un niveau supérieur à celui du ratio médian 2013 des offices de province (11,99 %).

Toutefois pour mieux juger du niveau de rentabilité de l'exploitation d'Hamaris, un calcul du montant de l'autofinancement net de l'office ne prenant pas en compte les subventions d'équilibre versées par la CGLLS à partir de 2011 permet de constater, comme précédemment, une amélioration de la rentabilité de l'exploitation d'Hamaris sur la période considérée. Cependant, les niveaux d'autofinancement recalculés des deux derniers exercices se situent cette fois sous la valeur médiane 2013 (11,99 %) :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Autofinancement net	172	1 203	2 252	3 635	3 501
subvention d'équilibre CGLLS		<i>218</i>	<i>947</i>	<i>918</i>	<i>1271</i>
Autofinancement net (sans subvention CGLLS)	172	985	1 305	2 717	2 230
% du chiffre d'affaires	0,76 %	4,28 %	5,67 %	11,53 %	9,39 %

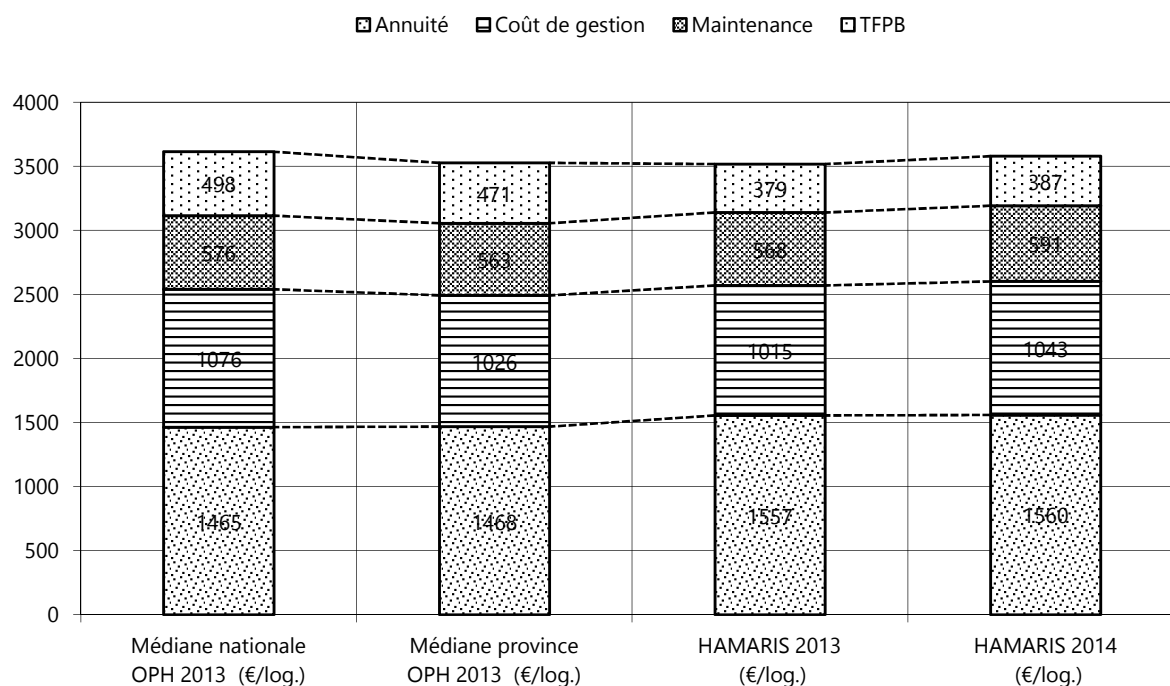
¹⁵ FEDER : Fonds Européen de Développement Economique et Régional

¹⁶ 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 jusqu'en 2013).

Plusieurs facteurs concourent à cette rentabilité améliorée. Du côté des recettes tout d’abord, alors que le nombre de logements de l’office baisse de 7,39 % entre 2010 et 2014 (cf. § 5.2.1), le produit des loyers progresse de plus d’1 M€ ce qui est la conséquence des augmentations dérogatoires contractualisées dans le cadre du protocole CGLLS et d’une réduction sensible de la vacance (cf. § 3.1.2). Alors qu’il était de 3 151 € en 2010, le produit moyen par logement s’établit ainsi en 2014 à 3 531 €. Ce montant demeure toutefois encore sous la valeur médiane 2013 des offices de province (3 615 €). Ensuite du côté des principaux postes de charges, les coûts de gros entretien et ceux liés à la TFPB connaissent des progressions limitées de l’ordre de +10 % entre 2010 et 2014. Les coûts de gestion sont maîtrisés sur la même période, +133 k€ soit +2,2 %.

Enfin, les remboursements anticipés qui sont intervenus sur des emprunts à taux d’intérêt élevé en 2013, ont des conséquences positives importantes sur la rentabilité de l’exploitation d’Hamaris. En effet, ils ont contribué à la baisse des charges d’intérêts liées aux opérations locatives qui s’élevaient en 2010 à 4 236 k€, et s’établissent à 3 293 k€ en 2013 et à 3 440 k€ en 2014. De plus, alors que l’office continue d’emprunter pour réaliser le programme d’investissement prévu par le protocole CGLLS, le montant des nouveaux emprunts souscrits est inférieur au montant du capital remboursé. Dans ces conditions, le montant global de la dette de l’office s’amenuisant, le coût de l’annuité de la dette qui atteignait 1 674 € au logement en 2010 soit 47,1 % du montant des loyers, s’établit en 2014 à 1 560 € au logement soit 39,6 % des loyers. Ces valeurs se sont sensiblement rapprochées des valeurs médianes 2013 des offices de province qui sont respectivement de 1 468 € au logement et 37,4 % du montant des loyers.

Ramenés au logement et comparés aux valeurs médianes nationales, les coûts des principaux postes de charges de l’office figurent sur le graphique ci-dessous :



Les coûts au logement des principales charges d’Hamaris sont dans l’ensemble très proches des valeurs médianes nationales. Le coût de l’annuité de la dette est, on l’a vu, supérieur à la médiane nationale de moins d’une centaine d’€ par logement. A l’inverse, le coût de la TFPB payée par Hamaris sur le territoire rural de la Haute-Marne est inférieur aux références nationales d’une centaine d’€ au logement également.

6.2.2.1 Gestion de la dette

La dette d'Hamaris a connu un réaménagement consécutivement au remboursement anticipé de certains emprunts en 2013 (cf. § 6.2.2) et est globalement en diminution sur la période 2010-2014 (cf. bilans fonctionnels présentés au § 6.2.4).

Pour l'avenir, l'évolution du capital restant à rembourser pour les emprunts réalisés et en attente de signature au 31/12/2015, est présentée ci-dessous :

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Encours en k€	98 994	76 826	46 299	25 959	14 731	8 359

Il est important de noter qu'en 2025, le montant de la dette constituée à ce jour aura été réduit de 52 695 k€, c'est à dire de plus de la moitié de son montant actuel. Ceci induit qu'Hamaris conserve une capacité à emprunter tout en limitant le développement du coût de l'annuité de sa dette et son impact sur la rentabilité de l'office.

Les taux d'intérêts des emprunts de l'essentiel de l'encours de la dette sont indexés sur le livret A (68,7 %) ou sur l'inflation (3,5 %). Pour le reste de l'encours, il s'agit de taux fixes. Un seul emprunt est à taux variable mais il a été couvert par un nouveau contrat en 2015 plafonnant son taux à 2,55 %.

6.2.2.2 Gestion de la trésorerie

Jusqu'au 31/12/2014 et au passage à la comptabilité commerciale, les services de la direction départementale des finances publiques procédaient sur demande de l'office au placement sur un livret A des éventuels excédents de trésorerie.

En 2014, les montants rapportés par ces placements sont relativement modestes puisqu'ils représentent 20 € au logement ou 0,5 % du montant des loyers. Ces valeurs se situent nettement sous les valeurs médianes des offices de province qui s'élèvent respectivement à 43 € et 1,1 %.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'office procède lui-même au placement de ses excédents de trésorerie. Même si une partie de ces derniers est toujours placée sur livret A, l'office a diversifié les supports de placement dans la perspective d'en améliorer le produit.

6.2.3 Résultats comptables

Les résultats comptables d'Hamaris ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	1 850	1 351	505	2 017	3 803
dont part des plus-values de cessions	53 %	29 %	109 %	41 %	12 %

Les plus-values de cession se sont élevées à 640 k€ en moyenne par an et au total sur la période étudiée, à 3,2 M€ soit un peu plus du tiers des 9,5 M€ de résultats cumulés. En 2012, sans le produit net des ventes, l'exercice comptable aurait été déficitaire.

6.2.4 Structure financière

Les bilans fonctionnels relatifs aux exercices de 2010 à 2014 sont présentés ci-dessous :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	43 555	46 712	51 106	57 525	62 710
Provisions pour risques et charges	528	858	1 351	1 700	3 455
<i>Dont PGE</i>	<i>494</i>	<i>858</i>	<i>1 351</i>	<i>1 700</i>	<i>2 855</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	114 326	116 834	120 835	124 943	128 144
Dettes financières	122 201	114 964	109 512	104 584	99 311
Actif immobilisé brut	-263 649	-263 559	-269 945	-276 256	-281 761
Fonds de Roulement Net Global	16 961	15 809	12 859	12 496	11 859
FRNG à terminaison des opérations¹⁷					8 123
Stocks (toutes natures)	480	498	546	446	465
Autres actifs d'exploitation	6 193	6 064	6 358	5 306	7 739
Provisions d'actif circulant	-2 726	-2 871	-2 762	-2 764	-2 748
Dettes d'exploitation	-2 160	-2 933	-3 508	-1 714	-2 169
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 787	758	634	1 274	3 287
Créances diverses (+)	487	666	325	172	298
Dettes diverses (-)	2 299	2 682	4 331	2 258	1 779
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 813	-2 016	-4 006	-2 086	-1 481
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-26	-1 258	-3 372	-812	1 806
Trésorerie nette	16 987	17 067	16 231	13 308	10 053

6.2.4.1 Les capitaux propres et les provisions

Les capitaux propres progressent de plus de 19 M€ sur la période considérée en raison de l'affectation des résultats successifs et de l'encaissement de subventions d'investissement. Dans le même temps, le montant de la dette financière de l'office baisse de près de 23 M€.

6.2.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) d'Hamaris est en nette baisse sur la période 2010-2014, ce qui est logique dans la mesure où l'office a investi en bénéficiant du soutien prévu dans le cadre du protocole CGLLS (cf. § 6.2.1) tout en se désendettant. Au 31 décembre 2014, le FRNG de l'office est 11 859 k€ ce qui représente à 3,79 mois de dépenses moyennes et qui est très proche de la médiane des offices de province (3,9 mois). A terminaison des opérations en cours, le FRNG d'Hamaris demeure d'un niveau correct puisqu' à 8 123 k€, il est supérieur à 2 mois de dépenses moyennes.

¹⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.4.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		16 961
Autofinancement de 2011 à 2014	10 591	
Dépenses d'investissement	-36 921	
Financements comptabilisés et variations de cap. propres	25 919	
Autofinancement disponible après investissements	-411	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs et démolitions	-11 919	
Cessions d'actifs	7 398	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-170	
Flux de trésorerie disponible	-5 102	-5 102
Fonds de roulement fin 2014		11 859

Durant la période considérée, l'office a investi et a procédé à des remboursements anticipés notamment dans le cadre des démolitions, même en bénéficiant de soutien prévu par le protocole CGLLS, son FRNG évolue à la baisse. Il est à noter que l'important produit des cessions d'actifs (7 398 k€) a contribué à limiter cette baisse.

6.2.4.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

En 2014, et pour la première fois sur la période étudiée, les comptes d'Hamaris font apparaître un besoin en fonds de roulement de 1 806 k€. Cette situation résulte d'un besoin en fonds de roulement d'exploitation qui s'accroît de près de 2 M€ entre 2013 et 2014.

L'accroissement du besoin de fonds de roulement d'exploitation constaté en 2014 est largement conjoncturel puisqu'il provient, pour une part (800 k€) de l'accroissement des montants de subvention en attente de paiement et pour 858 k€, des conséquences du changement de méthode de comptabilisation des loyers de décembre 2014 payés par prélèvement automatique (cf. § 6.1).

6.2.4.5 Trésorerie

La trésorerie d'Hamaris s'élève au 31/12/2014 à un peu plus de 10 M€. Elle est en baisse, logiquement compte tenu de l'évolution du FRNG, de près de 7 M€ sur la période étudiée. Toutefois elle représente au 31 décembre 2014, 3,22 mois de dépenses moyennes ce qui correspond presque exactement à la valeur médiane des offices de province (3,2 mois).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Hamaris dispose d'une analyse financière prévisionnelle 2015-2024 établie à l'aide du logiciel Visial et fondée sur les comptes de l'exercice 2014. L'office procède annuellement à la mise à jour de cette étude prévisionnelle.

6.3.1 Examen des hypothèses de l'étude prévisionnelle

6.3.1.1 Hypothèses macro-économiques

L'étude retient des taux d'inflation et taux d'évolution de l'indice des coûts de construction (ICC) théoriques de 1,60 % pour toute la période 2015 à 2024. En revanche les taux d'évolution de l'indice des révisions des loyers (IRL) sont très proches de la réalité pour les deux premiers exercices de l'étude (0,47 % en 2015 et 0 % en 2016).

Les taux d'inflation et d'évolution de l'indice du coût de la construction s'appliquant aux dépenses tandis que l'IRL s'applique aux recettes, les hypothèses retenues, par exemple pour 2016, une inflation à 1,6 % et un IRL à 0 % auront tendance à majorer les dépenses et à minorer les recettes.

6.3.1.2 Programme d'investissements

Le programme d'investissements retenu est cohérent avec le PSP mais fondé sur des hypothèses réactualisées fin 2015. Il prévoit sur la période 2015-2024 la production de 404 logements et la vente ou la démolition de 442 logements. Le programme de réhabilitation du patrimoine existant concerne 1 349 logements. Le patrimoine d'Hamaris devrait donc évoluer selon l'échéancier suivant :

Patrimoine locatif	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Livraisons		29	46	76	51	17	15	30	30	30	80
Vente et démolitions		-30	-92	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40
Logts au 31/12	6 020	6 019	5 973	6 009	6 020	5 997	5 972	5 962	5 952	5 942	5 982

Au total, ce programme représente un investissement de 92,4 M€ financé par emprunt à hauteur de 68,8 M€ (74 %), par des subventions pour 7,3 M€ (8 %) et par 16,3 M€ de fonds propres (18 %).

6.3.1.3 Autres niveaux de dépenses retenus

Le niveau des dépenses de maintenance courante et de gros entretien pris en compte par l'analyse prévisionnelle représente en moyenne sur la période 13,9 % du montant des loyers. Cette proportion est inférieure au niveau réellement atteint en 2014 (15,5 %).

Les pertes de loyers induites par la vacance se sont élevées en 2014 à 5,4 % du total des loyers. Le niveau retenu par l'analyse est plus élevé il s'établi en moyenne à 6,5 %.

Alors que le parc d'Hamaris reste aux environs de 6 000 logements, l'étude prévoit une hausse des frais de personnels qui passent de 19,1 % des loyers en 2014 à 22,7 % en 2024 et des frais de gestion (8,1 % des loyers en 2014, 9,1 % en 2024).

6.3.1.4 Conclusion sur les hypothèses de l'étude prévisionnelle

Au final, les hypothèses retenues pour l'élaboration de cette analyse prévisionnelle tant au niveau macro-économique qu'en matière de niveau de dépenses de fonctionnement, de maintenance ou de vacance semblent prudentes et de nature à sous-évaluer en tendance, les résultats prévisionnels obtenus.

6.3.2 Principaux résultats de l'analyse prévisionnelle

Les principaux résultats de l'étude sont présentés et commentés ci-dessous :

Exploitation en k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Total des loyers et produits cour.	24 068	23 685	23 602	24 068	24 391	24 535	26 181
Annuités (emprunts locatifs)	-9 346	-9 291	-9 089	-9 188	-9 287	-9 629	-10 250
TFPB	-2 311	-2 365	-2 402	-2 418	-2 451	-2 486	-2 653
Maintenance (y compris régie)	-3 636	-4 109	-3 432	-3 130	-3 218	-3 326	-3 354
Charges non récupérées	-326	-300	-308	-323	-338	-353	-397
Coûts des impayés	-350	-373	-374	-381	-387	-390	-416
Personnel (corrigé régie)	-3 816	-4 182	-4 271	-4 360	-4 452	-4 545	-5 044
Frais de gestion et autres charges	-1 901	-2 041	-2 074	-2 107	-2 141	-2 175	-2 354
Autres charges et intérêts autres empr.	0	-185	-401	-404	-407	-410	-40
Cotisations et prélèvements CGLLS	0	0	-356	-361	-367	0	0
Eléments exceptionnels	1 109	559	777	767	652	150	150
Autofinancement net	3 491	1 397	1 674	2 163	1 996	1 372	1 823
En % des loyers	14,7 %	6,0 %	7,1 %	9,0%	8,2 %	5,6 %	7,0 %

Compte-tenu des hypothèses d'évolution des charges et des recettes évoquées précédemment et de l'arrêt des versements des subventions d'équilibre de la CGLLS, la rentabilité prévue de l'exploitation d'Hamaris, mesurée à travers l'autofinancement net, est en baisse. Elle s'établit à un niveau modeste, supérieur au seuil de vigilance généralement admis par la profession mais inférieur à la valeur médiane des offices de province (11,99 %).

Structure financière en k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Potentiel financier début d'exercice		2 140	1 531	180	281	532	2 758
Autofinancement net		1 397	1 674	2 163	1 996	1 372	1 823
Affectation à la PGE		0	-46	-46	-47	-48	-52
Produits nets de cessions		660	619	639	659	679	784
Fonds propres (travaux)		-1 882	-571	-1 039	-450	-440	-306
Fonds propres (démolitions)		-156	-784	-310	-199	-199	-346
Fonds propres (opérations nouvelles)		-193	-1 338	-760	-1 295	-290	-887
Remboursement en capital empr. non locatifs		-28	-113	-116	-118	-121	-135
Autres variations du potentiel financier		-407	-792	-430	-295	-250	-250
Potentiel financier fin d'exercice	2 140	1 531	180	281	532	1 234	3 389
Provision pour gros entretien		2 855	2 901	2 947	2 994	3 042	3 293
Dépôts de garantie		1 331	1 322	1 327	1 338	1 332	1 356
FDR long terme à terminaison		5 717	4 403	4 555	4 864	5 608	8 038
En mois de dépenses 2014		1,9	1,4	1,5	1,6	1,8	2,6

La mobilisation des fonds propres pour concourir au financement des investissements a pour conséquence de maintenir durablement à un niveau modeste (moins de 2 mois de dépenses moyennes) le fonds de roulement à terminaison de la société.

Il est à noter qu'un volume de produits de cession nets supérieurs à 600 k€ annuels, c'est à dire identique à celui réalisé en moyenne sur les 5 exercices précédents, est nécessaire à l'équilibre général du plan de financement des investissements prévu par cette analyse prévisionnelle.

6.3.3 Conclusion quant à la soutenabilité financière du programme d'investissements

L'observation des résultats de l'analyse prévisionnelle indique que l'effort d'investissement envisagé va impacter au moins jusqu'en 2019, la situation financière de l'office. Cet effort, compte-tenu de la prudence des hypothèses de l'analyse prévisionnelle, apparaît soutenable du point de vue financier à la condition toutefois que les ventes de patrimoine prévues génèrent régulièrement les plus-values


espérées. Dans le cas contraire, Hamaris devrait adapter le rythme de ses investissements à ses capacités financières effectives.

6.4 CONCLUSION

La comptabilité de l'office est globalement bien tenue. Au sortir de la période marquée par le protocole CGLLS, la rentabilité de son exploitation, tout comme sa situation financière générale sont correctes. L'apport du protocole CGLLS a réduit les besoins d'emprunt d'Hararis, favorisé les recettes en réduisant la vacance. Ce protocole, intervenant en amont d'une situation dégradée, a contribué au désendettement de l'office tout en lui permettant d'investir. Au vu de l'étude financière prévisionnelle produite, Hamaris est en capacité de financer les investissements prévus pour achever la remise à niveau de son parc à condition de réaliser régulièrement les ventes de patrimoine indispensables à l'équilibre de leur plan de financement.

Le directeur général

Pascal Martin-Gousset



7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	HAMARIS
-------------------------	---------

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	27 rue du vieux moulin	Téléphone :	03-25-32-33-00
Code postal, Ville :	52000 Chaumont	Télécopie :	03 25 32 22 28

PRÉSIDENT : Monsieur Francis ARNOUD
--

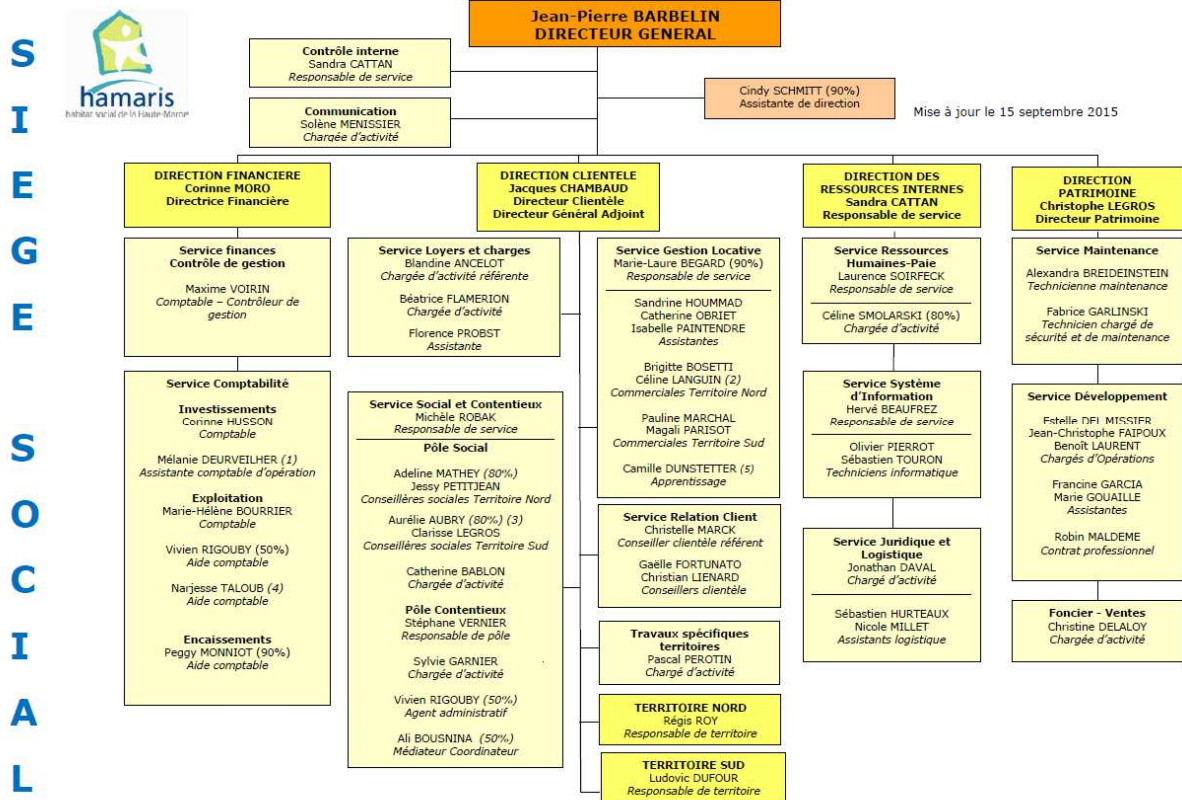
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
--

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil Départemental de Haute-Marne (CD52)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 10/06/2015			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Francis ARNOUD	Collectivité- CD52	Médecin - retraité
Vice-président délégué	Anne-Marie NEDELEC	Idem.	Retraité
	Jacky BOICHOT	Idem.	Retraité
	Evelyne CORREANI	Idem.	Retraité
	Robert COSTANZA	Idem.	Retraité
	Nicolas FUERTES	Idem.	Enseignant
	Gérard GROSLAMBERT	Idem.	Retraité
	Bertrand OLLIVIER	Idem.	Chef d'entreprise
	Yvette ROSSIGNEUX	Idem.	Retraité
	Marie-José RUEL	Idem.	sans
	Sophie DELONG	Collectivité-Ville Langres	Retraité
	Jean-Jacques BAYER	Collectivité-Ville Montier en Der	Retraité
	Thierry DEGLIN	Association CELCA	Directeur CELCA
	François ROBIN	Association TREMPIN 52	Retraité
	Jean-Pierre BRUNSEAUX	UDAF	Salarié UDAF
	Jean DANIEL	CAF	Retraité
	Frédéric ROUSSEL	Organismes collecteurs	Assureur
	Michel HUARD	CFDT	Retraité
	Manuel GALLAND	CGT	Agent de maîtrise FPT communauté agglomération de Chaumont
Représentants des locataires	Amina TAYRI	Élu- CNL	sans
	Serge BURTE	Élu- CNL	Retraité
	Michelle COLLARD	Élu- CNL	Retraité
	Patrick DUSAPIN	Élu- CNL	Ouvrier
Commissaire du Gouvernement : Préfet Département de la Haute-Marne			

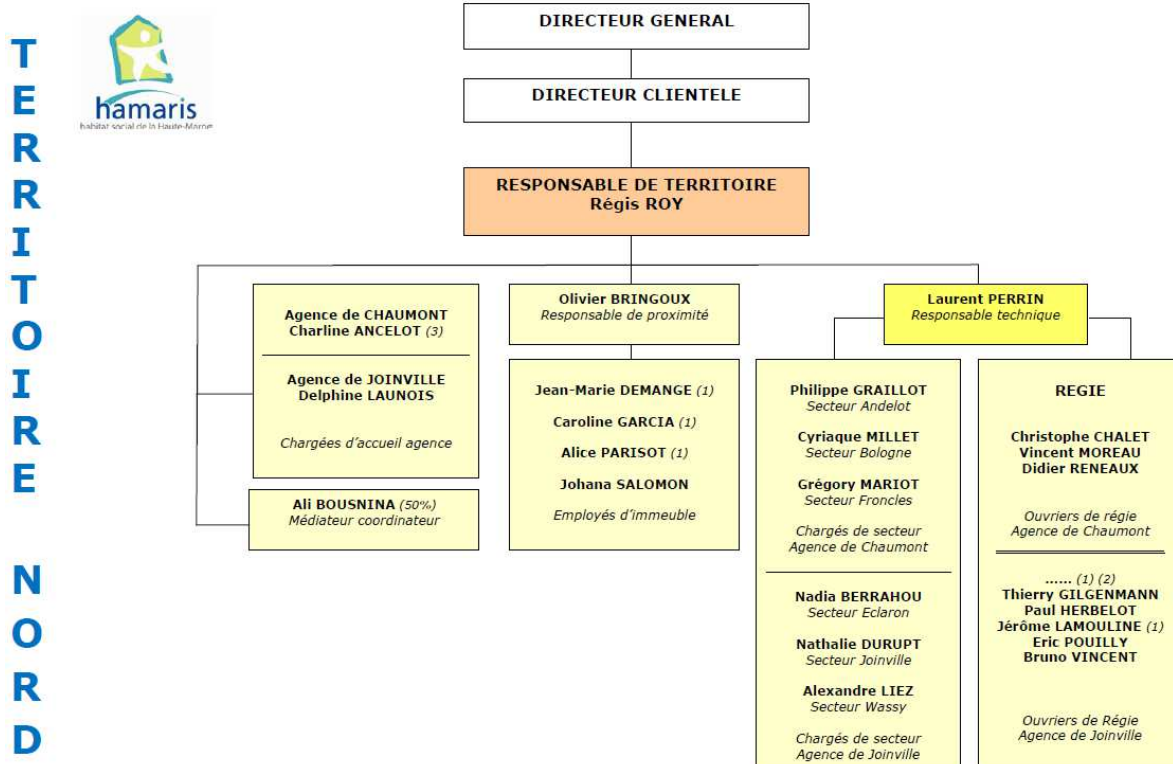
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2014	Cadres : 18	Total administratif et technique : 82
	Maîtrise : 48	
	Employés : 16	
	Gardiens : 0	Effectif total : 117
	Employés d'immeuble : 16	
	Ouvriers régie : 19	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

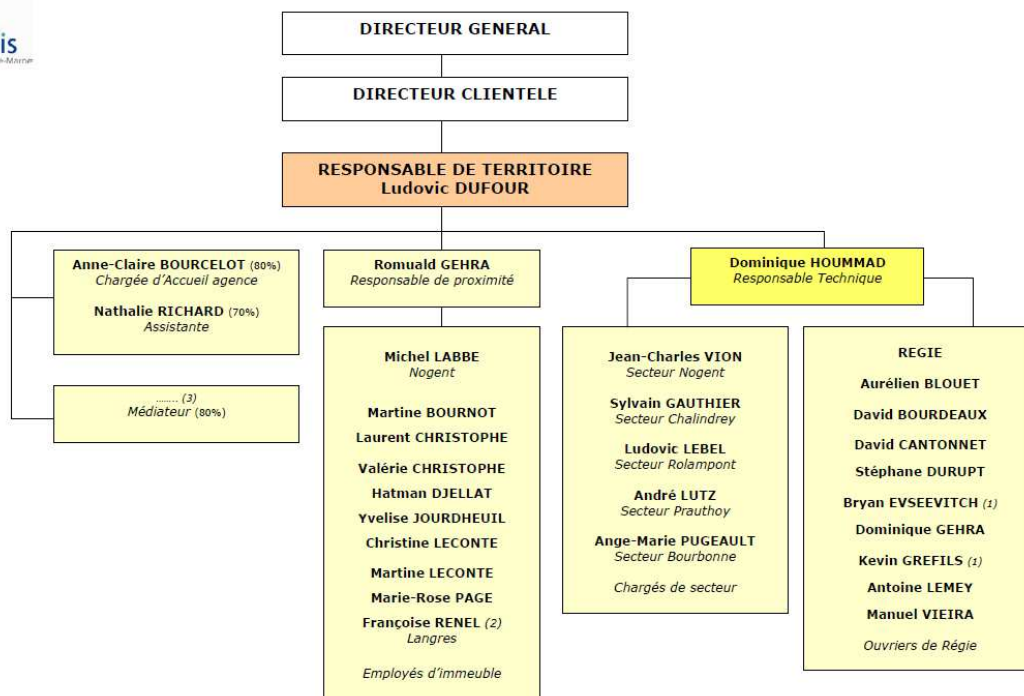


(1) Rattachement fonctionnel à la Direction Patrimoine ; Maternité : Aline LE TEXTIER (2) Congé parental: Charline ANCELOT (3) Maladie (4) Contrat aidé (5) A compter du 21/09/2015

Mise à jour le 15 septembre 2015



(1) Contrats aidés (2) A pourvoir (3) Congé parental C.LANGUIN : Myriam AUBERT (CDD) en congés, remplacée par Marilyne TEINAURI



(1) Contrats aidés (2) Maladie : Pascal GODON (3) A pourvoir

7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

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'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel contrat de bail (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
1141.53.55.5 014	SIM Beauvoil-Chateauvillain centre	PLUS	Dossier non passé CAL	27 juillet 2012	05205120037901036 6	Dépassement plafond de ressources + attribution non passée en CAL	47,60 %	277,81 €	5 000,58 €
1191.50.55.5 002	Logements individuels-Chaudenay	PLUS	23 février 2012 (PV incomplet)	22 février 2012	05208110012241036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	26,59 %	415,04 €	7 470,72 €
2503.20.01.0 004	Bâtiment V - Joinville	HLMO	2 octobre 2012	16 octobre 2012	05202120030151036 6	Dépassement plafond de ressources	19,74 %	271,95 €	4 895,10 €
3491.51.55.5 004	Neuilly sur Suize II - Neuilly sur Suize	PLA	6 décembre 2011	30 novembre 2011	05211110021661036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	18,24 %	469,78 €	8 456,04 €
3534.05.01.0 004	Bâtiment C - Nogent	HLMO	19 juin 2012	20 juin 2012	05204120035731036 6	Dépassement plafond de ressources	28,22 %	239,85 €	4 317,73 €
0644.01.01.0 003	Appartements rue Charrois - Bourmont	PLAI	16 avril 2013	5 avril 2013	05204130066071036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	40,47 %	282,51 €	5 085,18 €
0933.01.02.0 001	Chalindrey Bellevue-Chalindrey	PLAI	15 octobre 2013	15 novembre 2013	05210130087131036 6	Dépassement plafond de ressources	18,87 %	300,43 €	5 407,74 €
4071.01.01.0 003	Rue du Moulier-Prez sous la Fauche	PLA	16 juillet 2013	16 juillet 2013	05206130073571036 6	Dépassement plafond de ressources	19,16 %	297,96 €	5 363,28 €
4421.02.01.0 001	Rue du Château - Rupt	PLATS	15 janvier 2013	16 janvier 2013	05211120052861036 6	Dépassement plafond de ressources	15,70 %	358,19 €	6 447,42 €
4554.01.02.0 001	Bâtiment B - Saint-Thiebaut	HLMO	19 novembre 2013	15 novembre 2013	05210130087391036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	47,56 %	309,10 €	5 563,80 €
4562.01.01.0 001	Bâtiment A - Saint Urbain Maconcourt	HLMO	3 septembre 2013	7 août 2013	05206100821261036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	11,95 %	324,27 €	5 836,86 €
2693.54.55.5 011	Les Roises 1 - Langres	PLUS	17 décembre 2013	26 décembre 2013	05212130091751036 6	Dépassement plafond de ressources	11,64 %	482,93 €	8 692,74 €
1201.50.55.5 001	M.O.B Chauffour village	PLA	14 janvier 2014	22 janvier 2014	05209130083311036 6	Dépassement plafond de ressources	28,57 %	438,97 €	7 901,46 €
5123.07.04.0 001	Bâtiment H - Vecqueville	PLAI	21 janvier 2014	29 janvier 2014	05211130089671036 6	Dépassement plafond de ressources	25,39 %	347,48 €	6 254,64 €
3534.04.01.0 007	Bâtiment B - Nogent	HLMO	21 janvier 2014	4 février 2014	05210130086111036 6	Dépassement plafond de ressources	23,32 %	253,97 €	4 571,46 €
4052.04.02.0 005	Bâtiment Jonquilles-Prauthoy	HLMO	4 mars 2014 (PV Incomplet)	18 mars 2014	05212300917710366	Dépassement plafond de ressources	68,74 %	284,81 €	5 126,58 €
4051.03.01.0 006	Grand Rue - Prauthoy	PLA	4 février 2014	31 mars 2014	05212130091731036 6	Dépassement plafond de ressources	10,22 %	283,90 €	5 110,20 €
2301.03.01.0 002	Bâtiment C - Gudmont Villiers	PLA	1 ^{er} avril 2014	1 ^{er} avril 2014	05203140101951036 6	Dépassement plafond de ressources	29,32 %	290,65 €	5 231,17 €
2921.02.02.0 006	Bâtiment B - Longeau Percy	PLA	18 mars 2014	1 ^{er} avril 2014	05203130065921036 6	Dépassement plafond de ressources	38,06 %	380,94 €	6 856,92 €
0644.01.01.0 002	Appartement rue Charroy - Bourmont	PLA	8 juillet 2014	27 juin 2014	05206140111081036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	23,23 %	338,29 €	6 089,22 €
4901.01.02.0 001	Bâtiment 1 - Thonnance les Joinville	PLAI	8 juillet 2014	26 juin 2014	052061401110791036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	81,27 %	312,52 €	5 625,36 €
0081.50.55.5 005	Résidence Le Clos - Andelot Blancheville	PLA	10 juin 2014	11 août 2014	05207140116761036 6	Dépassement plafond de ressources	43,47 %	302,19 €	5 439,42 €
2692.53.55.5 014	Le Pré vert IV - Langres	PLA	Dossier non passé en CAL	20 octobre 2014	05208140119491036 6	Dépassement plafond de ressources + attribution non passée en CAL	35,96 %	725,39 €	13 057,02 €
0602.04.01.0 011	Avenue Thiers - Bourbonne les bains	HLMO	Dossier non passé en CAL	10 décembre 2014	05212140129881036 6	Dépassement plafond de ressources + attribution non passée en CAL	24,32 %	335,08 €	6 031,44 €
0751.01.01.0 001	Briaucourt centre-Briaucourt	PLAI	16 décembre 2014	9 décembre 2014	05211140128871036 6	Dépassement plafond de ressources + signature bail antérieure à la date de la CAL	45,94 %	386,55 €	6 957,90 €
Montant total de la sanction pécuniaire maximale									156 789,98 €

7.4 SIGLES UTILISES

ANAH	Agence nationale de l'habitat	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	OPH	Office Public de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	OPS	Occupation du Parc Social
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	PSLA	Prêt social Location-accession
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	RSA	Revenu de Solidarité Active
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCI	Société Civile Immobilière
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
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	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées		