

Le directeur général par intérim

Madame la présidente
OPH de Chaumont-Habitat
51 rue Robespierre
52000 CHAUMONT
c.guillemy@ville-chaumont.fr

Paris-La Défense, le 27 octobre 2022

Objet : rapport définitif de contrôle n°2021-020 - OPH-Chaumont-Habitat

Organisme : OPH-Chaumont-Habitat – Siren : 275 200 038
Référence : 2021-020_Chaumont-Habitat_RD_L/DQS/22-084

Affaire suivie par : **M. Ludovic ROY**
Direction du contrôle et des suites Nord-Est
Tél : 07 76 73 77 91 - mail : dcs-ne@ancols.fr

Pièce jointe : rapport définitif de contrôle n°2021-020

Transmission électronique sécurisée

Madame la présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport définitif de contrôle mentionné en objet. Ce rapport revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de préserver.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, vous voudrez bien communiquer ce rapport définitif de contrôle, ainsi que le présent courrier, à chacun des membres du conseil d'administration et inscrire son examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion. La délibération du conseil d'administration devra ensuite être transmise à l'agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Le conseil d'administration de l'OPH de Chaumont Habitat peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la présente notification, adresser à l'agence ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport. Vous voudrez bien me communiquer ces observations, exclusivement par un moyen électronique permettant de s'assurer de la date de réception, à l'adresse électronique de la direction du contrôle et des suites de l'Ancols dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier.

À réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site Internet de l'Ancols, accompagné des éventuelles observations écrites. Toute mention qui ne serait pas conforme aux dispositions du code susvisé, tant dans le rapport

Référence : 2021-020_Chaumont-Habitat_RD_L/DQS

définitif de contrôle de l'agence que dans les observations écrites précitées, sera retirée du document publié sur Internet.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport est également transmis au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'État dans la région et le département du siège de l'organisme.

Conformément au 9^{ème} alinéa de l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation, ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'Ancols, et je vous ferai connaître les suites éventuellement arrêtées à l'issue de cet examen.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Serge BOSSINI



RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

CHAUMONT HABITAT

EXERCICES 2016-2020

N° 2021-020

Octobre 2022

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 275 200 038
 Raison sociale : OPH CHAUMONT HABITAT
 Président : Mme Christine GUILLEMY
 Directeur général : M. Frédéric GOMBART
 Adresse : 51 rue Robespierre 52000 CHAUMONT
 Actionnaire principal :

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés **4 254** Nombre de logements familiaux en propriété: **4 249** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **245**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	8,34 %	6,89 %	4,64 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,2 %	2,01 %	1,2 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,3 %	10,54 %	9,07 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-3,21%	NC	NC	
Âge moyen du parc (en années)	48	43	39	(2)
POPULATION LOGÉE (CLESENCE V1) 2018				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	29,5 %	25,57 %	21,02 %	
- < 60 % des plafonds	62,9 %	61,5 %	60,44 %	
- > 100 % des plafonds	11,0 %	10,24 %	10,36 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	45,4 %	51,82 %	46,57 %	
Familles monoparentales	17,7 %	20,15 %	21,56 %	
Personnes isolées	56,2 %	42,42 %	40,19 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,9	5,5	6,0	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	%	%	%	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	%	%	NC	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	%	%		
Fonds de roulements net global (mois de dépenses courantes)				
FRNG à terminaison des opérations (mois de dépenses courantes)				
Capacité de désendettement en années (Dettes / CAF courante)				

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1/1/2020

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Point fort 1 : Pilotage des activités très volontariste
- ▶ Point fort 2 : Respect de la mixité sociale dans le cadre de la loi Égalité et Citoyenneté
- ▶ Point fort 3 : Niveau de charges et taux de créances locatives maîtrisés

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : Le comptage des Logements familiaux et des Équivalents-Logements nécessite d'être revu.
- ▶ Recommandation 2 : Conserver le caractère aléatoire de l'intéressement, par exemple en ajoutant que l'avenant à l'accord devra intervenir dans les six premiers mois de chaque exercice.
- ▶ Recommandation 3 : Localiser le serveur de sauvegarde dans un autre immeuble par mesure de sécurité.
- ▶ Recommandation 4 : Permettre au responsable SI d'avoir un contrôle sur le fichier des adhérents à l'opération «C'ma Carte», géré par le service gestion locative.
- ▶ Recommandation 5 : S'assurer de la conformité aux critères ERP des logements conventionnés loués aux Maisons d'Assistants Maternelles (MAM).
- ▶ Recommandation 6 : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.
- ▶ Recommandation 7 : S'assurer que le dispositif de CAL numérique, intégrant une plage temps dédiée au vote, garantisse toujours l'application du décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014.
- ▶ Recommandation 8 : Lister explicitement dans le bail chaque diagnostic communiqué.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : Chaumont Habitat ne respecte pas l'article L. 423-2 du CCH instituant une obligation de regroupement à défaut de gérer au moins 12 000 logements sociaux.
- ▶ Observation 2 : Le CA du 19 septembre 2017, puis celui du 30 novembre 2020, lui a notamment délégué le pouvoir d'autoriser les emprunts. La compétence, déléguée du CA au bureau, d'autoriser les emprunts sans fixation de limite n'est pas conforme au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 codifié à l'article R. 421-16-11° du CCH.
- ▶ Observation 3 : La compétence de décider des orientations générales en matière de placement de fonds de l'office, déléguée du CA au DG, n'est pas conforme à l'article R. 421-18 du CCH.

- ▶ Observation 4 : La délégation de signature du DG à ses collaborateurs ne revêtant pas la qualité de directeur ou chef de service n'est pas conforme à l'article R. 421-18 du CCH et peut être sujette à contentieux.
- ▶ Observation 5 : L'office n'a pas encore mis totalement en place le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP).
- ▶ Observation 6 : Chaumont Habitat n'a pas généralisé les diagnostics amiante (liste A) dans les parties privatives (DAPP) en contradiction avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application.
- ▶ Observation 7 : Chaumont Habitat n'a pas justifié des travaux engagés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, constaté dans 3 rapports CREP, du fait d'un matériau dégradé classé au niveau 3 ; en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, l'OPH doit procéder à des travaux correctifs dans ces 3 logements et dans tous ceux pour lesquels le constat d'un matériau dégradé classé au niveau 3 est avéré.
- ▶ Observation 8 : Contrairement aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH, la CALEOL de Chaumont Habitat n'intègre pas de représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, ayant voix consultative.
- ▶ Observation 9 : Plusieurs logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.
- ▶ Observation 10 : La convention APL de 18 groupes ne mentionne pas de montant loyer maximum, en contradiction avec l'annexe II de l'article R. 353-1 du CCH.
- ▶ Observation 11 : L'entretien des chaudières individuelles gaz est assuré par Chaumont Habitat sans justifier de l'accord collectif des locataires spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 codifié au L. 442-3 du CCH.
- ▶ Observation 12 : L'accord cadre de non-application locale de l'individualisation des frais de chauffage dans le parc de Chaumont Habitat, pour les immeubles ne relevant pas d'une impossibilité technique, est irrégulier ; les dispositions du décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 et son arrêté d'application doivent leur être appliqués.

Inspecteurs-auditeurs : Christophe MORIN & Marc LEDET

Le directeur délégué du contrôle et des suites, chef de mission : Ludovic ROY

Contrôle effectué du 30 septembre 2021 au 29 avril 2022

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT	11
1. PRÉAMBULE.....	13
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME.....	15
2.1 Contexte socio-économique.....	15
2.1.1 La commune de Chaumont	15
2.2 Descriptif du parc.....	15
2.2.1 Structure et localisation.....	15
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation.....	17
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	21
3.1 Obligation de regroupement issu de la loi ELAN.....	21
3.2 Gouvernance de l'OPH de Chaumont Habitat.....	22
3.2.1 Conseil d'administration	22
3.2.2 Bureau.....	23
3.2.3 Direction générale	23
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management.....	24
3.3.1 Délégation de signature du DG	24
3.3.2 Effectif.....	25
3.4 Système d'information	26
3.5 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes.....	27
3.6 Qualité	28
3.7 Politique d'achat et commande publique	28
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF	31
4.1 Revue de l'information comptable.....	31
4.2 Analyse de l'exploitation	31
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	31
4.2.2 Produits.....	32
4.2.3 Coûts de gestion	33

4.2.4	Maintenance.....	34
4.2.5	Autres charges.....	35
4.2.6	Capacité d'autofinancement, résultats.....	35
4.2.7	Rentabilité.....	37
4.3	Analyse de la situation financière.....	38
4.3.1	Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	38
4.3.2	Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie.....	39
4.4	Investissements et modalités de financement.....	40
4.5	Analyse de la dette.....	41
5.	POLITIQUE PATRIMONIALE.....	43
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	43
5.1.1	Stratégie patrimoniale.....	43
5.1.2	Convention d'utilité sociale (CUS).....	43
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale.....	44
5.2.1	Évolution du patrimoine.....	44
5.2.2	Accessibilité et adaptation du parc.....	44
5.2.3	Sécurité dans le parc et diagnostics.....	46
5.2.4	Démolitions.....	49
5.2.5	Ventes aux locataires.....	50
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	51
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	51
6.	POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....	52
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	52
6.2	Politique d'attribution.....	52
6.2.1	Orientations générales.....	52
6.2.2	Connaissance et gestion de la demande.....	52
6.2.3	Gestion des attributions.....	53
6.3	Accessibilité économique du parc.....	58
6.3.1	Charges locatives.....	58
6.3.2	Politique de loyers.....	59
6.3.3	Supplément et réduction de loyer de solidarité.....	61
6.3.4	Réparations locatives.....	61
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires.....	62

6.4.1	Concertation des locataires	62
6.4.2	Réclamations des locataires.....	63
6.4.3	Enquête de satisfaction des locataires.....	64
6.4.4	Gardiennage.....	64
6.4.5	Politique de suivi des créances et des impayés.....	64
7.	ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	67
7.1	Investissements et modalités de financement.....	67
7.2	Analyse de l'exploitation	68
7.3	Analyse de la situation financière	69
7.4	Analyse de la dette	69
	ANNEXES DU RAPPORT.....	71
I.	Informations générales	72
II.	Location à personnes morales	73

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Chaumont Habitat a été créé en 1923 sous la forme d'un Office Public de l'Habitation à Loyer Modéré rattaché à la ville de Chaumont, où son patrimoine est localisé en quasi-totalité. Depuis 2017, son rattachement a été transféré à la communauté d'agglomération de Chaumont.

Pour assurer son fonctionnement, l'OPH compte 95 agents en 2021, encore principalement issus de la fonction publique territoriale. Leurs primes nécessitent d'être mises en conformité avec le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP).

L'office détient un patrimoine de 4 417 logements, conventionné à 99,5 %, dont l'âge moyen est de 48 ans.

La vacance locative sur le parc de Chaumont Habitat s'élève à 8,34 % au 1^{er} janvier 2020. Elle tire en partie son origine de la faiblesse de son marché locatif mais également du défaut d'entretien du patrimoine.

Parmi ses solutions, l'OPH mise sur la montée en qualité du logement et, pour ceux renvoyant aux zones où les loyers sont les plus élevés, sur la réalisation d'embellissements susceptibles de mieux répondre aux attentes des candidats (cuisines équipées dans les logements du quartier Centre-Ville pour attirer les jeunes ménages). Le retour sur investissement de ces derniers peut cependant s'avérer de très long terme voire inexistant.

La résorption de la vacance doit aussi passer par la réhabilitation, notamment énergétique, de 848 logements cibles pour la période 2020-2029, et par la démolition attendue de 287 logements, dont 137 au titre de l'opération d'aménagement urbain pour dédensifier le quartier Rochotte.

En logeant des ménages à faible revenu avec une politique des loyers accessibles, l'office remplit ses obligations de bailleur social. Des corrections sont toutefois attendues au niveau de la sécurité (action corrective des CREP classés 3) et de la gestion locative, notamment en termes de location à des personnes morales dans le respect des articles L. 442-8-1 et L. 443-15-1-1 du CCH.

A cause d'un marché de l'habitat détendu, l'office n'a pas produit d'offre nouvelle depuis 2015. Chaumont Habitat prévoit de renouer avec la production de logements neufs dans le cadre de son PSP 2020-2029, notamment avec 80 logements à court terme, puis avec la construction de 10 logements par an à compter de 2024.

Après plusieurs années de loyers bas, une vacance élevée et une taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) conséquente, l'office présente une faible performance d'exploitation. Pour corriger cette situation, outre les quelques produits de cession, Chaumont Habitat a optimisé les dispositifs de dégrèvement de TFPB et de ventes de certificat d'économie d'énergie (CEE). Toutefois conscient que cette politique ne peut pas perdurer, l'office sait qu'il doit dégager des marges de manœuvre financières plus pérennes. Pour y parvenir, il a développé une stratégie qui repose principalement sur une planification de démolitions mais également sur la montée en gamme d'une partie de ses logements.

Par ailleurs, s'agissant de son fonctionnement, l'organisme s'est engagé dans une démarche d'amélioration de son efficacité de gestion.

La politique de développement quasi atone de l'organisme au regard de la trésorerie dégagée par l'exploitation a eu comme conséquence un renforcement de la structure financière.

Les simulations financières prévisionnelles prévoient de très lourds investissements financés principalement par l'emprunt, qui porteront très majoritairement sur des réhabilitations et des changements de composant. Dans le dessein de l'organisme, l'intégralité de ces opérations d'investissement devra servir à améliorer son niveau d'attractivité pour atteindre son objectif de réduction notable de la vacance. Pour autant, malgré l'augmentation des produits locatifs, le poids des charges incompressibles qui pèse sur Chaumont Habitat restera un frein à une exploitation florissante. La projection financière après 2025 vient néanmoins relativiser ce constat et montre des indicateurs financiers de rentabilité en progression.

A la date de clôture du contrôle, Chaumont Habitat ne respectait toujours pas l'obligation de regroupement issue de la loi Elan et codifiée à l'article L. 423-2 du CCH, malgré des démarches en cours devant aboutir à une entrée au capital de la société de coordination IDELIANS. Un regroupement intégrateur et abouti pourrait permettre à l'office d'affronter une partie de ses défis.

Le directeur général par intérim



Serge BOSSINI

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle n° 2021-020 de l'OPH Chaumont Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent contrôle de Chaumont Habitat (n°2013-074), réalisé sur la période 2008-2012 par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), rappelait que l'OPH exerce son activité sur la commune de Chaumont, caractérisée par une déprise démographique ancienne et continue. De ce fait, Chaumont Habitat, qui se trouve en concurrence avec les bailleurs privés sur ce territoire, accuse une vacance d'autant plus élevée que l'entretien de son patrimoine a été délaissé au point d'apparaître moins attractif aux candidats au logement. Le rapport soulignait de nombreuses insuffisances affectant le fonctionnement de l'office, au niveau de l'absence de procédures formalisées et sécurisées, du contrôle interne, jugé défaillant, et des pratiques de travail négligeant la transversalité et la coordination des services.

Le rapport engageait aussi l'office à améliorer l'information apportée au CA pour lui permettre d'exercer pleinement son rôle : sur la clôture des opérations, des agrégats financiers, des ratios.

Il relevait enfin des irrégularités portant sur la rémunération des directeurs successifs, des attributions dépassant les plafonds de ressources et des erreurs dans la tenue de la comptabilité affectant l'autofinancement net HLM.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

2.1.1 La commune de Chaumont

Chaumont Habitat se caractérise par un patrimoine localisé en quasi-totalité¹ dans la ville de Chaumont.

La ville de Chaumont est la commune centrale de la communauté d'agglomération de Chaumont, du Bassin Nogentais et du Bassin de Bologne Vignory Froncles², devenue la communauté d'agglomération de Chaumont à compter du 1^{er} janvier 2017 ; elle est aussi le chef-lieu du département de la Haute-Marne (52), département de la région Grand Est. Son territoire d'implantation est bien desservi par les voies autoroutières (vers Paris, Lyon, Nancy, Reims) et ferroviaires (lignes Paris-Mulhouse et Reims-Dijon).

La ville perd des habitants à hauteur de 300 par an environ. Sa population vieillit et décroît dans des proportions plus fortes qu'à l'échelle de l'agglomération, à l'image de celle du département (-0,5 % par an entre 2013 et 2018). Elle compte 21 990 habitants en 2018 dont 6 348 de 60 ans et plus, soit 28,8 % de la population (contre 24 039 habitants en 2008 dont 23,2 % de personnes de 60 ans au moins.)

Ainsi, entre mai 2021 et juillet 2021, l'indice de dynamisme de Chaumont a été de 1,07 %, ce qui traduit plus d'entreprises créées que d'entreprises défaillantes au cours de la période.

Cette dynamique est suffisamment créatrice de richesse et d'emploi pour expliquer la faiblesse relative du chômage dans le territoire. Elle permet aussi de répondre aux besoins³ du quotidien d'une population, disposant globalement de faibles revenus, et contribue à son maintien sur le territoire.

2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2020, Chaumont Habitat gère 4 254 logements familiaux.

Exceptés 4 pavillons implantés sur la commune de Riaucourt, ce patrimoine se situe en totalité sur la commune de Chaumont. L'office en est le bailleur principal devant la SA d'HLM Le Foyer Rémois, rattaché au groupe Global Habitat, la SA d'HLM Mon Logis du groupe Action Logement et l'OPH départemental Hamaris.

¹ Exceptés 4 pavillons implantés sur la commune de Riaucourt.

² Le 17 novembre 2016 et le 1er janvier 2017, l'Agglomération de Chaumont, composée de 24 communes, fusionne avec les communautés du « Bassin Nogentais » (17 communes) et du « Bassin de Bologne Vignory et Froncles » (22 communes).

³ D'après les données INSEE, le taux de chômage de Chaumont représente 5.50 % de la population active en 2020, contre 6,70 % dans le département. Le revenu mensuel en 2017 est de 1 682 euros à Chaumont contre 1 642 euros en Haute-Marne. Le Revenu fiscal de référence moyen par foyer 22 959 euros à Chaumont contre 22 503 euros en Haute-Marne.

En particulier :

- Un logement familial, situé au 16 rue du Château Paillot, fait l'objet d'un bail emphytéotique signé le 9 juillet 1993 avec la ville de Chaumont. Il prendra fin le 30 juin 2028 ;
- Douze logements relèvent de quatre copropriétés gérées par un syndic extérieur :

Tableau 1 : Logements en copropriété

Adresse	Nombre de logements dans la copropriété	Nombre de logements propriété de l'OPH au 31/12/2021
6 et 8 Emile Jolibois	11	4
2-4-6-8 Général Giraud	24	2
1-3-5-7 Général Giraud	30	8
43 Victoire de la Marne 18 Bouchardon	12	12
Total	77	26

Source : OPH

L'office détient également 245 équivalents logements répartis en :

- Deux structures thématiques :
 - La résidence « du Docteur Jacques Weil », dédiée aux personnes âgées, (sous régime d'un bail emphytéotique jusqu'au 3 décembre 2042), de 62 places, dont la gestion est assurée par le CIAS de l'agglomération de Chaumont ;
 - La résidence sociale « Voie Creuse », de 20 places, pour l'accueil des personnes rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ordinaire, du fait de leur handicap psychique. Elle est gérée par l'UDAF 52.
- 163 logements familiaux en propriété sont comptabilisés à tort en équivalents logements :

Tableau 2 : Patrimoine loué en 2020 à une personne morale

Rubriques	Nbre logts
Résidence sociale	30
Maison relais	26
Relais 52	8
France Terre d'Asile	49
AATM	13
Gendarmerie	18
Centre hospitalier	19
Total	163

Source : OPH de Chaumont Habitat

Recommandation 1 : Le comptage des Logements familiaux et des Équivalents-Logements nécessite d'être revu.

Faisant l'objet d'une perception de loyers et non de redevances, la comptabilisation des 163 logements en équivalents logements est inexacte et relève plutôt de logements familiaux ; cette comptabilisation se trouve, par ailleurs, encore complexifiée lors du passage d'un locataire personne morale à un locataire personne physique, avec l'utilisation erronée du motif « changement d'usage » (cf. tableau 24). Une correction dans ce sens de l'annexe « informations générales » des états réglementaires permettrait de fiabiliser les données relatives aux logements de Chaumont Habitat.

Seuls 19 logements (18 logements rue Ledru Rollin et 1 logement rue Saint Vallier) sont non conventionnés.

Les logements sont en habitat collectif à hauteur de 3 582 d'entre eux, ce qui représente 84,2 % du parc.

Le parc des logements concentre de la petite typologie, ce qui correspond à la demande. En effet, 67 % des demandeurs ont moins de 40 ans et relèvent de ce produit, en termes de surface comme de loyer.

Tableau 3 : Répartition des logements en nombre de pièces au 01/01/2021

Nom commune (COG)	Nombre de logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
OPH Chaumont	4 417	7,83%	25,04%	35,97%	23,98%	7,18%

Source : BO/univers RPLS

Au 1^{er} janvier 2021, l'âge moyen du parc locatif conventionné était de 48 ans.

1 683 logements familiaux (39,56 % du parc) et 82 équivalents logements en foyer (29,38 % du parc) relèvent des deux Quartiers Prioritaires de la Ville : Cavalier et Rochotte.

Tableau 4 : Nombre de logements en propriété / gérés au 31/12/2020

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	4 254	163	0	4 417
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	82	0	82
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	4 254	245	0	4 499

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

Source : Chaumont Habitat

Chaumont Habitat est aussi propriétaire de 331 places de stationnement (garages et parkings) et de 16 locaux commerciaux (bureaux et commerces).

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

2.2.2.1 Vacance

Tableau 5 : Vacance au 01/01/2020 et mobilité en N-1

Raison sociale	Nombre de logements	Taux de vacance au 01/01/2020	Taux de vacance technique au 01/01/2020	Taux de vacance commerciale au 01/01/2020	Taux de vacance de plus de trois mois au 01/01/2020	Taux de mobilité en année N-1
OPH de Chaumont	4 422	8,34%	0,11%	8,35%	2,66%	11,95%
Haute-Marne	15 936	11,73%	2,59%	9,47%	5,39%	11,64%

Source : BO/univers RPLS

Tableau 6 : Vacance au 01/01/2021 et mobilité en N-1

Rubriques	Nombre de logements	Taux de vacance au 01/01/2021	Taux de vacance technique au 01/01/2021	Taux de vacance commerciale au 01/01/2021	Taux de vacance de plus de trois mois au 01/01/2021	Taux de mobilité en année N-1
OPH de Chaumont	4 417	8,34%	1,06%	9,24%	5,57%	9,26%
CA de Chaumont	5 642	10,37%	1,68%	8,94%	5,93%	10,32%
Haute-Marne	15 865	12,66%	2,65%	10,42%	7,31%	10,21%

Source : BO/univers RPLS

- Au 31/12/2020, La vacance s'élève à 8,34 % (8,12 % au 31/12/2019), pour l'essentielle (86 %) concentrée sur trois des huit quartiers de gestion du parc : Rochotte, Cavalier et Val Barizien.

La vacance à plus de 3 mois représente 237 logements (dont 183 pour des raisons techniques au sein desquels 48 en prévision de démolition et 2 en prévision de la vente), soit 5,57 % du parc.

Sur ces 237 logements vacants, 117 renvoient aux QPV (dont 104 pour des raisons techniques au sein desquels 47 en prévision de démolition), soit 6,95 % de ce sous ensemble.

- Au 31/12/2021, la vacance représente 11,5 % du parc.

Ce taux se décomposant : 343 logements hors démolitions, soit 7,78 % du parc, et 164 logements à démolir, soit 3,71 % du parc.

Rapportée aux quartiers, la vacance hors démolition se décline comme suit :

Tableau 7 : Évolution de la vacance hors démolitions

Découpage du patrimoine en 8 quartiers	Répartition du Parc au 1 ^{er} janvier 2021		Répartition dans le parc de la vacance au 1 ^{er} janvier 2021		Vacance rapportée aux logements du quartier
	en Nombre	en %	en Nombre	en %	en %
BROTTE	207	4,69	7	2,04	3,38
CAVALIER	1 108	25,03	69	20,12	6,25
CENTRE VILLE	228	5,17	19	5,54	8,33
CHAUMONT NORD	498	11,27	20	5,83	4,02
CLOS DORMOY	212	4,81	13	3,79	6,13
ROCHOTTE	1 185	26,87	106	30,9	8,95
VAL BARIZIEN	642	14,56	93	27,11	14,49
VAL VARINOT	337	7,6	16	4,66	4,78
Total	4 417	100	343	7,78	

Source : OPH/doc. Business Review retravaillé ANCULS

En valeur absolue, les quartiers où se situe la plus importante vacance sont Rochotte, Val Barizien et Cavalier ; toutefois, rapportée au nombre de logements par quartier, cette vacance représente 8,95 % des logements pour Rochotte, 14,49 % pour Val Barizien et 6,25 % pour Cavalier.

En considération du nombre de logements par quartier, la vacance s'avère plus forte sur le Val Barizien puis sur Rochotte et sur Centre-Ville où elle atteint 8,33 %. Pour ce quartier, elle concerne des logements de grande typologie, avec des loyers élevés.

C'est cette dernière analyse qui a déterminé la politique d'intervention de l'OPH, avec l'accentuation des actions en 2021 dans ces trois quartiers.

Par ailleurs, la vacance touche 94 garages et 134 parkings.

Les éléments avancés pour expliquer la vacance portent sur :

- La concurrence du parc privé, qui propose des loyers au même niveau que ceux de l'office ;
- Une vacance structurelle qui renvoie à un produit ne correspondant pas aux attentes des candidats et qui est confronté à des problèmes de maintenance (infiltration sur la Rochotte).

La solution mise en œuvre pour y remédier consiste, notamment, à se distinguer du privé au niveau des charges et des services, en priorisant les principales charges pour le locataire que sont le chauffage et l'entretien des parties communes.

Dans les faits, Chaumont Habitat s'est organisé pour répondre à ce constat :

- En regroupant les équipes concernées par la vacance au sein de la Direction de la Clientèle. L'organisation intègre quatre commerciaux, chacun ayant à sa disposition 35 à 40 logements louables représentant des typologies différentes et des localisations diversifiées. La stratégie clientèle repose sur deux axes : accroître la satisfaction des locataires et favoriser la relocation pour endiguer la vacance ; maintenir la dynamique pour améliorer l'attractivité que ce soient des logements ou des abords ;
- En mettant en avant la qualité du logement et des embellissements (exemple, cuisines équipées pour attirer les jeunes ménages) ;
- En élaborant un plan d'action sur le quartier du Val Barizien. Sur ce quartier, l'office a entrepris un travail d'analyse important. De gros travaux de réhabilitation ont débuté en 2020 sur Ribot, suivis de Clos Adonis en 2021, afin de changer l'image du quartier. Des logements témoins, de bonne qualité, ont été réalisés au Clos Adonis.

Par ailleurs, mécaniquement, les démolitions devraient dans un premier temps produire plus de vacance avec le vidage des immeubles concernés, pour ensuite contribuer à sa réduction.

En particulier hors ANRU, des groupes où le taux de vacance s'élève à 18 % (contre 8 % sur le reste du quartier) sont prévus à court terme à la démolition :

- 24 logements situés 5 à 15, 17 à 27 et 10 à 32 rue Bassigny ;
- 10 logements situés 1 à 9 et 11 à 19 rue Jean Zay ;
- 60 logements situés 1 à 9 rue Robespierre.

Le quartier Rochotte est traité dans le cadre du NPNRU avec un programme de démolitions et de réhabilitations. Les 137 logements prévus à la démolition, réduiront d'autant la vacance qui est très forte sur les trois bâtiments concernés :

- 37 – 45 Ashton : 40 logements, avec un taux de vacance de 65 % ;
- 14 – 20 Fleming : 35 logements, où le taux de vacance est de 40 % ;
- 24 – 38 Fleming : 62 logements, au taux de vacance représentant 37 %.

2.2.2.2 Rotation

L'année 2020, 497 logements ont été libérés (187 en zone QPV), soit 11,67 % du parc (contre 11,95 % en 2019).

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Obligation de regroupement issu de la loi ELAN

La Loi n° 2018-1021 sur l'Évolution du logement et de l'aménagement numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoit dans son article 81 codifié à l'article L. 423-2 du CCH qu'à horizon du 1^{er} janvier 2021⁴, l'ensemble des organismes ou groupement d'organismes de logements sociaux doivent gérer un minimum de 12 000 logements sociaux.

Faute d'un patrimoine suffisant, l'OPH Chaumont Habitat s'était rapproché de la SA HLM Vosgelis et de sa filiale, la société anonyme coopérative d'HLM Neobilis, dans l'objectif de constituer la société de coordination (SC) Estoria ; un protocole était signé dans ce sens le 25 avril 2018. Cependant, après le rapprochement parallèle entre Vosgelis et la Société Coopérative de Logements Populaires (SOCOLOPO), Chaumont Habitat se désengageait de la SC Estoria.

L'OPH a démarché d'autres groupements, notamment la SC IDELIANS⁵ ; il en informait le Préfet de la Haute-Marne, lequel, dans sa réponse du 21 décembre 2020, donnait à Chaumont Habitat la date de son prochain conseil d'administration pour transmettre un échéancier détaillant son processus de regroupement.

Observation 1 : Chaumont Habitat ne respecte pas l'article L. 423-2 du CCH instituant une obligation de regroupement à défaut de gérer au moins 12 000 logements sociaux.

Chaumont Habitat a communiqué au contrôle :

- La délibération, le 12 mai 2021, du conseil communautaire approuvant le principe de l'entrée de l'OPH dans la SC IDELIANS ;
- Son courrier du 1^{er} juin 2021 sollicitant IDELIANS pour entrer dans son capital.

En complément, les services de l'État disposent :

- Du courrier IDELIANS du 23 juillet 2021 informant Chaumont Habitat de l'approbation pour son entrée au sein du groupe, accompagné d'un protocole de préfiguration « *ayant pour objet de définir les modalités stratégiques, financière, juridiques et opérationnelles de l'entrée de Chaumont Habitat au sein d'IDELIANS au 1^{er} janvier 2023* » ;
- Dudit protocole qui a été signé, par Chaumont Habitat et par les membres d'IDELIANS, le 26 novembre 2021

⁴ Pour les organismes ne pouvant mettre en œuvre leur rapprochement avant l'échéance, l'achèvement du projet devait intervenir au plus tard d'ici la fin du 1^{er} trimestre 2021.

⁵ La SC IDELIANS regroupe quatre OPH : ORVITIS, 1^{er} bailleur de Côte-d'Or ; DOMANYS, OPH de l'Yonne ; GRAND DOLE HABITAT, OPH de la communauté d'agglomération du Grand Dole et HAMARIS, OPH de la Haute-Marne.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'OPH complète ces informations avec celles relatives à l'année 2022 et produit des documents suivants :

- Suite à la signature du protocole, Chaumont Habitat a entrepris les démarches permettant de lever ses clauses suspensives en procédant à un état des lieux de l'office en vue de rechercher les compatibilités et éventuelles incompatibilités dans le cadre de ce rapprochement. Cette étude a été réalisée par un cabinet, en février 2022, et présentée au directoire d'IDELIANS et au CSE ;
- Le CSE de Chaumont Habitat a rendu un avis favorable au rapprochement lors de sa séance extraordinaire du 6 mai 2022 ;
- 16 mai 2022, le Conseil de Surveillance de la SAC délibérait, à l'unanimité, d'agréer l'OPH Chaumont Habitat en tant que nouvel actionnaire de la SAC IDELIANS ;
- Le 8 juin 2022, le Conseil d'Administration de l'Office a approuvé l'entrée dans le groupe IDELIANS par la souscription de 717 actions nouvelles de 100 euros au capital de la société de coordination, approuvé le pacte d'actionnaires et les nouveaux statuts. La Communauté d'Agglomération et les actionnaires, ORVITIS, DOMANYS, GRAND DOLE HABITAT et HAMARIS ont tous délibéré favorablement en ce sens pour une intégration au 1^{er} janvier 2023.

3.2 Gouvernance de l'OPH de Chaumont Habitat

Chaumont Habitat a été créé le 4 janvier 1923, sous la forme d'un Office Public de l'Habitation à Loyer Modéré, rattaché à la Ville de Chaumont.

Dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR », son rattachement a été transféré, à compter du 1^{er} janvier 2017, à la communauté d'agglomération de Chaumont.

3.2.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est constitué de 23 membres, dont 4⁶ réservés aux représentants des locataires. Durant la période contrôlée, la présidence a été exercée par Madame Christine GUILLEMY, maire de Chaumont.

Conformément à l'article R. 421-16-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le CA s'est doté d'un règlement intérieur, adopté le 19 septembre 2017 puis mis à jour le 30 novembre 2020 dans la composition du CA. Il a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL⁷), le conseil de concertation locative (CCL) et la commission d'appel d'offres (CAO).

⁶ 1 siège est vacant à la date du contrôle.

⁷ Dans un souci d'optimisation de l'occupation du parc social et d'adéquation entre la situation du ménage et les caractéristiques du logement, la Loi ELAN du 23 Novembre 2018 est venue instituer les CALEOL, nouvelle dénomination des CAL.

Le CA se réunit en moyenne 7 fois par an. Les procès-verbaux (PV) des réunions sont détaillés et transcrivent globalement les échanges nourris au sein de cette instance.

3.2.2 Bureau

Pour faciliter l'exercice de ses missions, l'OPH s'est également doté d'un bureau ; il comprend, outre le Président du CA, président de droit, six membres issus du CA dont un représentant des locataires.

Les décisions du bureau sont portées à la connaissance du CA à travers des procès-verbaux.

Observation 2 : Le CA du 19 septembre 2017, puis celui du 30 novembre 2020, lui a notamment délégué le pouvoir d'autoriser les emprunts. La compétence, déléguée du CA au bureau, d'autoriser les emprunts sans fixation de limite n'est pas conforme au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 codifié à l'article R. 421-16-11° du CCH.

En effet, les délégations successives, du 19 septembre 2017 et du 30 novembre 2020, inscrivent parmi les compétences déléguées du CA au bureau celle d'autoriser les emprunts. Or, l'article R. 421-16 précise que « *Le bureau peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire des emprunts* ». La délégation des emprunts ne peut être totale et celle donnée sans limites par le CA de Chaumont Habitat à son bureau est donc irrégulière au sens du CCH.

En réponse contradictoire, l'organisme confirme la nécessité de modifier la délégation de pouvoir du CA au Bureau. Pour la rendre conforme à l'article précité, une délibération venant modifier celle du 16 novembre 2020 sera proposée au CA du 19 octobre prochain dans le sens d'une limitation de montant.

3.2.3 Direction générale

Durant la période contrôlée, deux personnes se sont succédé à la direction de l'office : Monsieur Thierry BESANÇON⁸ jusqu'au 28 février 2019 et Monsieur Frédéric GOMBART à compter du 1^{er} janvier 2020 ; Monsieur GOMBART, qui était Directeur Financier de l'OPH, ayant exercé la fonction de directeur général (DG) par intérim entre ces deux dates (décision du CA du 30 janvier 2019).

Monsieur GOMBART a satisfait à l'obligation de déclaration initiale de situation patrimoniale auprès de la haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) et a produit l'accusé de réception attestant de son dépôt du 2 octobre 2020.

Son contrat d'engagement de droit public en qualité de DG a été signé le 31 décembre 2019. En conformité avec le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat, il court à compter du 1^{er} janvier 2020 pour une durée indéterminée.

La rémunération annuelle forfaitaire du DG s'inscrit dans la formule du tableau de l'article R. 421-20 du CCH pour un nombre de logements locatifs gérés par l'office compris entre 2 000 et 5 000 exclus.

Ces CALEOL ont désormais une double fonction : attribuer les logements aux demandeurs, et examiner l'occupation des logements à périodicité constante (tous les 3 ans) sur les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État (dites « zones de déséquilibre ») se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement. Cet examen de l'occupation est déployé depuis 2020.

⁸ Nommé le 18 septembre 2013.

Sa part variable correspond aux décisions du CA (critères définis en CA du 30 novembre 2020 et décision d'attribution en CA du 22 juin 2021 pour la part variable de l'exercice 2020 ; critères définis en CA du 22 juin 2021 pour la part variable de l'exercice 2021).

La rémunération perçue n'appelle pas d'observation particulière, ainsi que le contrat et ses avenants.

Observation 3 : La compétence de décider des orientations générales en matière de placement de fonds de l'office, déléguée du CA au DG, n'est pas conforme à l'article R. 421-18 du CCH.

La compétence, déléguée du CA au DG (le 16 novembre 2020), de décider, sans fixation de limite, des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie, n'est pas conforme au décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 codifié à l'article R. 421-18 du CCH.

En effet, les articles R. 421-18 et suivants du CCH, précisent que la délégation doit s'accompagner d'une limite : « *Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil.* ».

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'organisme confirme la nécessité de modifier la délégation de pouvoir du CA au DG. Pour la rendre conforme à l'article précité, une délibération sera proposée au CA du 19 octobre prochain dans le sens d'une limitation de montant.

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management

3.3.1 Délégation de signature du DG

Observation 4 : La délégation de signature du DG à ses collaborateurs ne revêtant pas la qualité de directeur ou chef de service n'est pas conforme à l'article R. 421-18 du CCH et peut être sujette à contentieux.

L'article R. 421-18 alinéa 8 du CCH dispose que : « *Le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.* ».

Or, il ressort du tableau des subdélégations de signature du DG au 19 mars 2021, produit au contrôle, et de l'organigramme, que tous les bénéficiaires ne sont pas des directeurs ou des chefs de service au sein de Chaumont Habitat.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Chaumont Habitat prend acte de cette remarque et déclare soumettre au prochain CA du 19 octobre, un nouveau tableau de délégations tenant compte de l'observation tout en prévoyant la possibilité pour les bénéficiaires de subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'office comme le permet, depuis le 28 avril 2022, l'article R. 421-18 du CCH.

3.3.2 Effectif

L'OPH compte 95 agents en 2021, dont la majorité est encore issue de la fonction publique territoriale (FPT).

L'évolution par filière traduit une augmentation des filières technique et de services :

Tableau 8 : Évolution des effectifs réels depuis 2016

Rubrique	2017	2018	2019	2020	2021
Effectif total REEL	94	90	83	99	95
<i>dt CDI</i>	27	24	24	37	37
<i>dt FPT</i>	67	67	58	54	46
<i>dt CDD et autres</i>	6	5	1	8	12
Filière administrative	54	54	50	53	50
Filière technique	10	5	9	6	12
Filière services	10	31	24	40	33

Source : Chaumont Habitat/ Traitement Ancols

Sur les 83 agents recrutés à durée indéterminée, la répartition entre les services administratifs du siège social et les agents de proximité est respectivement de 50 agents et de 33 agents.

La remontée des effectifs de la filière services, notamment en 2020 et en 2021, s'explique par la pandémie du Covid 19 et le recours au personnel en intérim pour l'entretien des locaux afin de pallier les absences.

Tableau 9 : Répartition du personnel de terrain par service au 31/12/2021

Service	Droits Privés	Fonctionnaires	Total
Entretien et Proximité	14	9	23
Service Espaces Verts	1	1	2
Service Travaux / REL	3	5	8

Source : OPH

L'effectif se caractérise par l'absence de gardien. Les employés de nettoyage sont affectés par secteurs, certains intervenant pour le nettoyage des logements avant la relocation.

Chaumont Habitat dispose d'un effectif de 11 agents réalisant des travaux, qui est la résultante de l'ancienne régie.

L'OPH a mis en place un dispositif d'intéressement, le dernier accord triennal datant du 12 août 2020 pour les exercices 2020 à 2022. L'assiette de calcul n'existe que si le résultat net comptable est positif et égal à au moins quatre fois la provision de l'intéressement ; dans ce cas, l'assiette correspondra à 4 % de la masse salariale.

Ce pourcentage est versé si les quatre indicateurs de performance suivants, susceptibles toutefois d'évoluer par voie d'avenant d'un exercice à l'autre (Préambule), sont atteints :

- L'évolution des impayés de l'exercice ;
- Les pertes de loyers et charges dues à la vacance ;
- L'amélioration de l'autofinancement net HLM ;

- Le respect des délais contractuels d'intervention prestataires.

En préambule de l'accord, est précisé : « *Sur proposition de l'un des signataires, ces critères sont susceptibles d'évoluer par voie d'avenant au présent accord, d'un exercice à l'autre, en fonction des besoins liés à l'environnement, à la stratégie ou à la gestion de Chaumont-Habitat* ».

Recommandation 2 : Conserver le caractère aléatoire de l'intéressement, par exemple en ajoutant que l'avenant à l'accord devra intervenir dans les six premiers mois de chaque exercice.

L'accord d'intéressement doit conserver son caractère aléatoire. C'est la raison pour laquelle, si l'intéressement est annuel, la signature d'un avenant de révision ne devrait intervenir que dans les six premiers mois de l'exercice au cours duquel il doit prendre effet. Dans le cas contraire, notamment avec la prise d'un avenant afin s'assouplir les critères en fin d'année, l'accord ne ferait plus sens.

En 2020, l'intéressement au résultat versé s'est monté à 38 500 euros.

Observation 5 : L'office n'a pas encore mis totalement en place le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP).

Le RIFSEEP a été créé par le décret n° 2014 513 du 20 mai 2014 ; le décret n° 2016-1916 du 27 décembre 2016 prévoit un délai raisonnable pour sa mise en place. Il s'agit d'un régime indemnitaire composé de deux primes : d'une part, une indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise (IFSE), versée mensuellement, d'autre part, un complément indemnitaire annuel (CIA).

Les fiches de paye des agents de la FPT présentent un versement mensuel de l'IFSE. L'indemnité d'administration et de technicité (IAT) est toujours versée. L'Agence rappelle que l'IFE et le CIA sont exclusifs, par principe, de tout autre régime indemnitaire de même nature. Par conséquent, le RIFSEEP ne peut se cumuler avec l'IAT. L'office doit lui substituer rapidement la composante CIA du RIFSEEP.

Afin de finaliser la démarche, l'organisme s'engage, dans sa réponse contradictoire, à soumettre un projet de délibération RIFSEEP au CA du 19 octobre prochain.

3.4 Système d'information

L'OPH a produit au contrôle sa cartographie des logiciels. Elle présente un grand nombre de systèmes hétéroclites.

Elle est complétée de matériels informatiques, notamment de tablettes à la disposition des collaborateurs en charge des états des lieux.

A l'occasion de la pandémie, l'office a exploité le télétravail, les personnels disposant à leur domicile de leur ordinateur de bureau et d'un environnement qui présente les mêmes sécurités qu'en présentiel, via un dispositif VPN assurant une connexion sécurisée, confidentielle et intégralement chiffrée.

Les sauvegardes sont réalisées quotidiennement sur le disque dur du serveur installé dans une salle climatisée. Une autre sauvegarde, avec une fréquence hebdomadaire, est effectuée sur un autre disque dur, localisé dans une salle climatisée à l'opposé de la première.

Recommandation 3 : Localiser le serveur de sauvegarde dans un autre immeuble par mesure de sécurité.

Un logiciel antivirus équipe chaque poste ; un logiciel anti-Spam filtre la messagerie et bloque les messages frauduleux. Chaque mois, un prestataire fait remonter une synthèse des utilisations.

Un test de redémarrage est effectué une fois par mois pour la partie Windows et une fois par an, lors de mise à jour, pour les tables de données de l'ERP (Entreprise Resource Planning).

Pour le risque de discrimination ou injures via les champs libres, l'application informatique permet de parcourir les champs de zone libre. Deux fois par an, le responsable informatique établit une comparaison avec une liste de mots interdits. Par ailleurs une formation a été mise en place pour sensibiliser les utilisateurs au respect de la déontologie.

3.5 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes

Le responsable SI est correspondant CNIL et référent RGPD.

Les fichiers informatiques utilisés pour instruire les demandes de logement, et qui contiennent des données permettant d'identifier directement ou indirectement au moins une personne physique (par référence à son nom, son adresse, son numéro de téléphone, sa photographie, un numéro unique...), sont soumis aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée, dite loi « Informatique et Libertés ».

Depuis octobre 2018, les baux, les états des lieux d'entrée et autres documents sont remis en version numérisée ou électronique aux locataires sur des clés USB.

Par ailleurs, le responsable SI gère les accès des logiciels métiers ; les habilitations sont données par service et par personne en respectant une étanchéité entre les métiers.

L'Ancols identifie deux risques, s'ajoutant à celui indiqué au § 3.4 :

- Le responsable SI est seul sur la mission informatique ; il n'existe pas de relai prévu pour palier son absence, sauf pour une absence courte, comme les congés, où dans ce cadre un prestataire sous contrat permet la maintenance minimale du serveur. Une externalisation plus large n'étant pas possible à cause de systèmes hétéroclites ;
- Les systèmes n'offrent pas la possibilité de traçage par rapport à l'historique des modifications de données, ou alors avec une recherche longue.

Ces deux risques pourraient disparaître dans le cadre de son intégration à la SC IDELIANS ; une réunion avec les directeurs SI a évoqué la possibilité d'une mutualisation des SI. A ce titre, l'hébergement pourrait se faire chez un serveur externe type « cloud » ou dispersé entre les membres de la SC.

- *Dispositif « C ma carte »*

L'OPH a initié le dispositif « C ma carte » en 2017. Réservé à l'ensemble des locataires, il donne accès à des avantages, tels que des remises à l'achat chez les commerçants chaumontais participant à l'opération.

Le dispositif est géré par le service Gestion Locative qui tient un fichier unilatéral ; il n'y a donc pas d'intrusion possible des commerçants.

L'opération «C'ma Carte» a fait l'objet d'une déclaration à la CNIL dans le registre des procédures et d'une mention sur l'utilisation des données locataires.

Recommandation 4 : Permettre au responsable SI d'avoir un contrôle sur le fichier des adhérents à l'opération «C'ma Carte», géré par le service gestion locative.

- *Audits*

Chaumont Habitat a missionné peu d'audits en dehors de ceux de 2018 consacrés à l'accompagnement au regroupement avec Vosgelis :

- En 2016, audit social ;
- En 2018 :
 - o Audit sur la gouvernance et les conséquences d'un rapprochement entre offices publics de l'habitat Vosgelis et Chaumont Habitat ;
 - o Au titre d'un groupement avec l'OPH Vosgelis, un audit global pour éclairer les deux OPH sur la situation juridique de Chaumont Habitat dans la perspective d'un rapprochement stratégique par voie de fusion des deux OPH ;
 - o Audit comptable, financier et fiscal.

3.6 Qualité

Chaumont Habitat est doté du label « Qualibail » depuis 2012 ; celui-ci précise que l'office respecte les engagements dans le quotidien de ses pratiques professionnelles. Ce label, spécifique aux bailleurs sociaux, traite uniquement du métier de logement social. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du service aux locataires et couvre diverses thématiques, telles que l'accueil, le traitement des réclamations, la propreté, etc.

Sa version « Qualibail 3 » ajoute la concertation des associations de locataires sur la question de l'évaluation des prestataires. Elle fait aussi obligation d'effectuer une visite de courtoisie envers les nouveaux locataires, dans les mois qui suivent leur emménagement.

Depuis le 31 décembre 2019, l'OPH est aussi certifié ISO 9001 pour les thématiques relations clients et gestion locative des logements.

En 2020, Chaumont Habitat a obtenu une labellisation HSS (Habitat Séniors Services).

3.7 Politique d'achat et commande publique

Durant la période contrôlée, Chaumont Habitat relève des dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics, et depuis le 1^{er} avril 2019, de celles du code de la commande publique, qui a pris la suite du code des marchés publics désormais abrogé.

Le règlement intérieur applicable à l'ensemble des services acheteurs de Chaumont Habitat a été délibéré le 18 mars 2021 ; il succède à celui du 26 avril 2018. Les seuils retenus pour les procédures

adaptées et formalisées sont bien retranscrits dans son règlement. Une commission d'appel d'offre (CAO) a été instaurée ; elle est composée du président et de trois membres titulaires, désignés par le CA en son sein. Trois suppléants ont également été désignés.

Cette thématique n'appelle pas d'observation.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

4.1 Revue de l'information comptable

La Direction Administrative et Financière (DAF) se compose de cinq agents dont le directeur, arrivé en 2020 à la suite d'une réorganisation du service. Son dimensionnement est adapté à ses missions. Le personnel dispose de fiches de poste et d'un manuel comptable permettant de structurer l'activité. Les documents comptables produits par l'organisme entre 2016 à 2020 ont été certifiés par les commissaires aux comptes. Par ailleurs, l'organisme produit chaque année un rapport financier étayé de données précises notamment à propos des charges d'exploitation et des délais de paiement fournisseurs.

En 2018, dans le cadre d'un rapprochement avec l'OPH des Vosges, une mission d'audit comptable, financière et fiscale a été diligentée. Cet audit s'est reposé sur l'analyse de 3 exercices comptables (2015 à 2017). Il n'a pas relevé d'anomalies notables concernant les méthodes comptables ou la revue analytique des comptes.

L'office s'est doté d'une contrôleuse de gestion directement rattachée auprès du Directeur. Cette collaboratrice s'est vu confier l'élaboration et la mise en place d'indicateurs, de tableaux de bord relatifs aux différentes activités que l'office a dénommé «business review ». L'agence observe que les données indiquées sont pertinentes et doivent être une aide au pilotage précieuse notamment s'agissant de la thématique de la vacance.

4.2 Analyse de l'exploitation

Le contrôle porte sur les états financiers de l'office pour les exercices 2016 à 2020. Le benchmark choisi pour effectuer l'analyse est constitué par une moyenne de 83 OPH de province de moins de 5 000 logements présents en métropole et représentant un total de 169 000 logements.

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 10 : Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers des logements non conventionnés	246	104	104	105	105
Suppléments de loyers	0	0	0	0	0
Loyers des logements conventionnés	14 821	14 969	14 181	14 108	13 895
Total Loyers logements (1)	15 067	15 073	14 285	14 213	14 000
Réduction loyer de solidarité (RLS)			632	701	972
Total Loyers logements avant RLS (2)	15 067	15 073	14 917	14 914	14 972
Loyers des résidences, foyers (3)	188	188	196	230	241
Autres loyers (4)	622	612	582	583	594
Total Loyers = (1) + (3) + (4)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Nombre de logement gérés* (5)	4 597	4 507	4 302	4 296	4 291
Loyers des logements familiaux gérés en euros – (1) / (5)	3 277,63	3 344,41	3 320,53	3 308,54	3 262,71
<i>Valeurs de référence</i>	3 650,19	3 681,09	3 526,28	3 558,73	3 525,25
Loyers non quittancés en raison de la vacance (6)	1 418	1 188	1 175	1 279	1 405

Source : Harmonia retraitement Ancols

* Ce nombre reprend tous les logements gérés directement par l'organisme y compris des foyers et résidences

Source : Harmonia retraitement Ancols

Le précédent rapport pointait des faiblesses de l'exploitation notamment dues à des charges élevées (coûts de gestion et TFPB) et une perte du chiffre d'affaires générée par des loyers faibles et une vacance conséquente. L'analyse de la période 2016-2020 montre une pérennisation de ces constats.

D'un niveau déjà peu élevé en 2016, l'EBE⁹ diminue de 4 points entre 2017 et 2019 pour s'élever à 5 120 milliers d'euros en 2020 soit 34,1 % du chiffre d'affaires. Au regard des valeurs de référence il se révèle plutôt faible.

La contribution des différents postes d'exploitation à la formation de l'EBE est présentée dans les paragraphes suivants et leurs analyses vont permettre d'identifier les raisons de cette profitabilité modérée.

4.2.2 Produits

Tableau 11 : Produits

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers des logements non conventionnés	246	104	104	105	105
Suppléments de loyers	0	0	0	0	0
Loyers des logements conventionnés	14 821	14 969	14 181	14 108	13 895
Total Loyers logements (1)	15 067	15 073	14 285	14 213	14 000
Réduction loyer de solidarité (RLS)			632	701	972
Total Loyers logements avant RLS (2)	15 067	15 073	14 917	14 914	14 972
Loyers des résidences, foyers (3)	188	188	196	230	241
Autres loyers (4)	622	612	582	583	594
Total Loyers = (1) + (3) + (4)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Nombre de logement gérés* (5)	4 597	4 507	4 302	4 296	4 291
Loyers des logements familiaux gérés en euros = (1) / (5)	3 277,63	3 344,41	3 320,53	3 308,54	3 262,71
<i>Valeurs de référence</i>	3 650,19	3 681,09	3 526,28	3 558,73	3 525,25
Loyers non quittancés en raison de la vacance (6)	1 418	1 188	1 175	1 279	1 405

Source : Harmonia retraitement Ancols

* Ce nombre reprend tous les logements gérés directement par l'organisme y compris des foyers et résidences

Source : Harmonia retraitement Ancols

De façon générale, les produits locatifs constituent à eux seuls la quasi-totalité des produits d'activité. Sur la période, la masse des loyers diminue de 6,5 % passant de 15,9 millions d'euros à 14,8 millions d'euros. L'absence de dynamique patrimoniale, les faibles montants de ces loyers, la non-comptabilisation du SLS et l'application de la réduction de loyers solidarité (RLS) engendrent cette situation. La RLS s'est élevée à 660 milliers d'euros en moyenne pour 2018/2019 et quasiment à un million d'euros en 2020. Il convient toutefois de noter que le dispositif de péréquation pour cet organisme lui est favorable depuis 2018 et représente 257 milliers d'euros en 2020. Cela vient atténuer son impact.

Par ailleurs, Chaumont Habitat subit une vacance très élevée (cf. § 2.2.2.1). Pour 2020, son coût s'élève à 1,4 millions d'euros et représente 8,5 % des loyers non quittancés. Cette vacance vient largement impacter à la baisse le ratio du montant annuel de loyer rapporté au logement (3 262 euros en 2020).

⁹ EBE peut être défini comme la ressource d'exploitation dégagée par un organisme en retranchant du produit des activités toutes les charges d'exploitation.

4.2.3 Coûts de gestion

Tableau 12 : Évolution des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	2 863	2 919	3 075	3 047	2 734
Autres charges externes hors CGLLS (2)	1 552	1 879	1 699	1 359	1 348
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	4 415	4 798	4 774	4 405	4 082
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	4 597	4 507	4 302	4 296	4 291
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés – (3)/(4)	960,41	1 064,52	1 109,78	1 025,49	951,38
<i>Valeurs de référence</i>	963,03	994,37	1 033,90	1 038,76	991,35
Loyers (5)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	27,8%	30,2%	31,7%	29,3%	27,5%
<i>Valeurs de référence</i>	23,2%	23,6%	24,0%	23,7%	23,4%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	18,0%	18,4%	20,4%	20,3%	18,4%
<i>Valeurs de référence</i>	15,3%	15,2%	15,6%	15,3%	15,4%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	9,8%	11,8%	11,3%	9,0%	9,1%
<i>Valeurs de référence</i>	7,9%	8,0%	8,1%	8,3%	7,7%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Alors que le dernier rapport soulignait une évolution importante des coûts de gestion, les données financières ci-dessus montrent de nettes améliorations notamment depuis 2019. Sur la période contrôlée, les coûts de gestion normalisés¹⁰ constitués des coûts de personnel et des autres charges externes ont baissé de 7,5 % passant de 4,4 millions à 4,1 millions d'euros. En 2020, ils sont de 951 euros par logement géré soit 40 euros de moins que la valeur de référence. Cependant rapportée aux loyers, cette charge est sur l'ensemble de la période bien supérieure au benchmark. Elle représente en moyenne chaque année 29,3 % du montant des loyers soit 3 points de plus que la valeur de référence. Ce ratio élevé est notamment conditionné par les faibles produits locatifs inscrits au dénominateur.

L'office a pleinement conscience de l'importance de la maîtrise des coûts de gestion en raison de la spécificité de sa masse salariale issue d'un effectif majoritairement constitué de fonctionnaires territoriaux. L'agence invite l'office à poursuivre la rationalisation de ses coûts. Son intégration future dans la SC IDELIANS devra largement faciliter ce dispositif si des mécanismes de mutualisation s'opèrent. En parallèle, Il doit continuer à mener des réflexions sur une gestion prospective plus efficiente de ses ressources humaines.

¹⁰ Ils comprennent les coûts de personnels et les autres charges externes. Les coûts de personnel sont calculés à partir des charges de personnels, déduction faites des coûts de maintenance en régie et des coûts internes de la production immobilisée et stockée. Les charges récupérables des personnels de proximité sont également exclues. S'agissant des autres charges externes, pour cet office trois postes de dépenses représentent plus de 80 % de ces charges à savoir les rémunérations d'intermédiaires et honoraires, les autres services extérieurs et les primes d'assurances.

4.2.4 Maintenance

Tableau 13 : Évolution des coûts d'intervention sur le parc locatif

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Charges d'exploitation liée aux immeubles	60	72	68	84	93
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	177	312	249	176	131
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 534	1 638	1 529	1 899	1 958
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	725	492	412	343	562
Maintenance locative en régie - Consommations	210	191	137	108	98
Coût de la maintenance (1)	2 706	2 706	2 395	2 610	2 842
Additions et remplacement de composants	1 217	2 359	1 144	666	2 362
Coût total entretien du parc (2)	3 923	5 065	3 539	3 276	5 204
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	4 597	4 507	4 302	4 296	4 291
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	588,61	600,40	556,81	607,48	662,27
<i>Valeurs de référence</i>	631,69	614,35	579,94	621,62	595,73
Loyers (5)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	17,0%	17,0%	15,9%	17,4%	19,2%
<i>Valeurs de référence</i>	15,9%	15,6%	15,2%	15,3%	15,4%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	853,29	1 123,75	822,62	762,59	1 212,84
<i>Valeurs de référence</i>	977,92	967,99	1 012,68	1 010,78	1 024,11

Source : Harmonia retraitement Aricols

Sur la période 2016-2020, les coûts de maintenance non récupérables oscillent entre 2,4 et 2,8 millions d'euros chaque année. Comme l'indique le tableau ci-dessus, ces coûts rapportés au logement correspondent globalement aux valeurs de référence. Le précédent rapport de contrôle pointait de très faibles montants au logement (498 euros en 2011).

Rapportées aux loyers, ces charges de maintenance sont plus élevées que les valeurs de référence. En 2020, elles correspondent à 19,2 % du montant des loyers ce qui traduit l'effort consenti par l'office notamment sur les dépenses de gros entretien (69 % des coûts de maintenance en 2020).

La régie contribue également à ces charges à hauteur de 25 % en moyenne sur la période, le coût en personnel représentant à lui seul presque 19 % de la charge totale de maintenance. Compte tenu de ces éléments, Chaumont Habitat, qui s'est doté dernièrement d'un contrôle de gestion opérationnel, doit développer une analyse de l'efficacité de sa régie et clarifier peut-être ses perspectives d'évolution ou non au regard de la qualité de service rendu auprès des usagers (cf. 4.2.3).

Afin d'obtenir une approche plus globale du niveau d'intervention de l'organisme dans son parc, il convient d'ajouter aux charges de maintenance qui sont les seules à être comptabilisées dans le calcul de l'EBE, les dépenses d'investissement à travers les additions et remplacement de composants. Indiquées dans la deuxième partie du tableau, ces dépenses sont très erratiques d'une année à l'autre et bien inférieures aux charges de maintenance. Sur la période contrôlée, elles représentent 7,7 millions d'euros contre 13,3 millions d'euros pour la maintenance. Au total, les dépenses d'intervention sur le parc s'élèvent en moyenne chaque année à 4,2 millions d'euros.

L'agence fait le constat que les dépenses dédiées aux additions et remplacement de composants sont largement inférieures aux coûts de maintenance. Elle souligne également que compte tenu de l'ancienneté de son parc et du rythme perfectible des réhabilitations, cet investissement peut servir de levier pour permettre une meilleure attractivité du parc.

4.2.5 Autres charges

a) Cotisations à la CGLLS et les charges de mutualisation

Pour 2020, ce poste est exclusivement constitué de cotisations CGLLS s'élevant à 354 milliers d'euros, soit 2,4 % du chiffre d'affaires locatif.

b) Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Chaumont Habitat supporte une taxe foncière sur les propriétés bâties assez élevée qui représente sur la période 11,8 millions d'euros soit une moyenne annuelle de 2,4 millions d'euros (15,5 % du chiffre d'affaires). Rapporté aux valeurs de référence, ce ratio est supérieur de plus de 2 points.

En face de cette charge, Chaumont Habitat a fait une démarche volontaire d'optimisation fiscale en sollicitant la réalisation de prestations de service auprès d'un cabinet conseil. L'office perçoit des produits issus des dégrèvements obtenus en contrepartie de réalisations de travaux d'économie d'énergie, d'adaptations de logements aux personnes en situation de handicap et au motif d'une vacance indépendante de la volonté du bailleur. En cinq ans, l'organisme a reçu un montant très significatif de 3,9 millions d'euros.

c) Pertes sur créances irrécouvrables

La procédure des pertes sur créances irrécouvrables n'appelle pas d'observation. A noter que les montants comptabilisés de l'ordre de 127 à 427 milliers d'euros annuel apparaissent compte tenu de la taille de la structure assez significatifs (cf. impayés).

Comme pour le précédent rapport, l'ensemble de ces constats montre que la faible rentabilité de Chaumont Habitat, devenue dorénavant structurelle est induite par l'effet conjugué de produits locatifs très faibles et de charges difficilement compressibles (TFPB, masse salariale, régie...). Compte tenu des contraintes qui pèsent sur Chaumont Habitat, l'agence l'invite à mener une réflexion sur une stratégie plus cohérente de ses ressources.

4.2.6 Capacité d'autofinancement, résultats

Tableau 14 : Évolution de la Capacité d'autofinancement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%								
Excédent brut d'exploitation	5 995	37,8%	5 357	33,9%	5 081	33,8%	5 012	33,6%	5 120	34,1%
Autres charges d'exploitation	- 198		- 264		0					
Autres produits d'exploitation	135		32		234		196		355	
Intérêts sur financements locatifs	1 167		1 052		1 030		965		846	
CAF courante	4 765	30,1%	4 073	25,8%	4 285	28,5%	4 243	28,4%	4 629	30,9%
<i>Valeurs de référence</i>		38,9%		39,5%		38,2%		38,3%		40,3%
Produits financiers divers	80		112		84		93		69	
Autres charges d'intérêt	0		0		0		0		0	
Autres charges financières	9		0		0		1		1	
Autres produits et charges exceptionnels	- 86		849		632		741		593	
Impôt sur les bénéfices	0		0		0		0		0	
CAF brute	4 751	30,0%	5 033	31,9%	5 001	33,3%	5 075	34,0%	5 290	35,3%
<i>Valeurs de référence</i>		40,6%		40,2%		39,9%		40,0%		42,7%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Sur toute la période la CAF courante oscille entre 4 et 4,8 millions d'euros. En 2020, elle atteint 4,6 millions d'euros, soit 31 % du chiffre d'affaires. A l'instar de l'EBE, elle suit la même trajectoire et reste bien en dessous des valeurs de référence.

Majorée des produits financiers et du flux exceptionnel, la CAF brute s'améliore depuis 2017 et dépasse le niveau de l'EBE depuis 2019 ans pour atteindre 5,29 millions d'euros en 2020, grâce notamment à la politique très active des dégrèvements de TFPB constituant une ressource appréciable. Pour autant, elle reste largement en dessous des valeurs de référence.

Tableau 15 : Évolution de l'autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%								
CAF brute	4 751		5 033		5 001		5 075		5 290	
Remboursement des emprunts locatifs	4 316		3 915		3 848		3 953		4 064	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0		0		0		0	
Autofinancement net HLM (a)	435		1 118		1 153		1 122		1 225	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	124		152		121		127		99	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	20 098		20 148		19 176		19 041		18 656	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	4 101		4 151		4 000		3 885		3 700	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	16 120		16 150		15 297		15 283		15 056	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		2,7%		6,9%		7,5%		7,3%		8,1%
<i>Valeurs de référence</i>		10,8%		10,5%		9,7%		11,0%		13,1%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Excepté pour l'exercice 2016, l'autofinancement net HLM¹¹ sur la période contrôlée varie peu et se situe suivant les années entre 1,1 millions et 1,2 millions d'euros. L'absence d'évolution significative de la CAF brute et des remboursements d'emprunts sont les vecteurs qui favorisent cette situation de grande stabilité. Même si cet agrégat financier est bien au-dessus des seuils d'alerte réglementaires¹², il reste néanmoins en dessous des valeurs du benchmark.

¹¹ L'autofinancement net est calculé selon la méthode introduite par le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 (article R. 423-1-4 du CCH). Est désormais pris en compte dans le calcul de cet indicateur l'ensemble des remboursements en capital des emprunts portant sur l'activité locative de l'organisme, y compris les opérations démolies et cédées ainsi que les sorties de composants. Le chiffre d'affaires intègre désormais également les produits financiers.

¹² Fixé à 0 % sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur 3 exercices consécutifs (cf. arrêté du 10 décembre 2014).

Tableau 16 : Évolution du résultat net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	5 995	37,8%	5 357	33,9%	5 081	33,8%	5 012	33,6%	5 120	34,1%
Autres charges d'exploitation	- 198	1,2%	- 264	1,7%	0	0,0%				
Autres produits d'exploitation	135	0,9%	32	0,2%	234	1,6%	196	1,3%	355	2,4%
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 4 146	26,2%	- 4 104	26,0%	- 4 171	27,8%	- 4 396	29,4%	- 4 545	30,3%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 129	0,8%	- 142	0,9%	- 219	1,5%	- 208	1,4%	- 171	1,1%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 594	3,8%	- 823	5,2%	- 602	4,0%	- 320	2,1%	- 764	5,1%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	430	2,7%	983	6,2%	646	4,3%	586	3,9%	981	6,5%
Résultat d'exploitation	1 493	9,4%	1 039	6,6%	969	6,4%	870	5,8%	976	6,5%
<i>Valeurs de référence</i>		17,6%		17,4%		14,4%		13,7%		13,8%
Produits financiers divers	80	0,5%	112	0,7%	84	0,6%	93	0,6%	69	0,5%
Produits financiers	80	0,5%	112	0,7%	84	0,6%	93	0,6%	69	0,5%
Intérêts sur financements locatifs	- 1 167	7,4%	- 1 052	6,7%	- 1 030	6,9%	- 965	6,5%	- 846	5,6%
Charges d'intérêts	- 1 167	7,4%	- 1 052	6,7%	- 1 030	6,9%	- 965	6,5%	- 846	5,6%
Autres charges financières	- 9	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	- 1	0,0%	- 1	0,0%
Charges financières	- 1 176	7,4%	- 1 053	6,7%	- 1 030	6,9%	- 966	6,5%	- 847	5,6%
Résultat financier	- 1 095	6,9%	- 940	6,0%	- 946	6,3%	- 873	5,8%	- 778	5,2%
<i>Valeurs de référence</i>		10,2%		9,7%		9,7%		9,4%		9,0%
Résultat courant	397	2,5%	98	0,6%	23	0,2%	- 4	- 0,0%	198	1,3%
<i>Valeurs de référence</i>		6,7%		6,8%		4,2%		4,0%		4,4%
Subventions d'investissement	482	3,0%	497	3,1%	525	3,5%	517	3,5%	518	3,5%
Cessions d'actifs immobilisés	539	3,4%	1 577	10,0%	1 366	9,1%	453	3,0%	834	5,6%
VNC des immobilisations sorties	- 143	0,9%	- 408	2,6%	- 500	3,3%	- 112	0,7%	- 168	1,1%
Autres produits et charges exceptionnels	- 86	0,5%	849	5,4%	632	4,2%	741	5,0%	593	4,0%
Dotations et reprises exceptionnelles	127	0,8%	247	1,6%	- 106	0,7%	3	0,0%	- 52	0,3%
Résultat exceptionnel	919	5,8%	2 761	17,5%	1 916	12,8%	1 603	10,7%	1 726	11,5%
<i>Valeurs de référence</i>		8,0%		7,9%		8,7%		9,0%		9,3%
Résultat net comptable	1 316	8,3%	2 859	18,1%	1 939	12,9%	1 600	10,7%	1 924	12,8%
<i>Valeurs de référence</i>		15,3%		15,7%		14,1%		12,8%		15,0%
Écart bilan résultat	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Le résultat d'exploitation, c'est à dire le résultat issu de l'exploitation normale et courante de l'activité (hors flux financiers ou exceptionnels) s'est dégradé à partir de 2017 pour passer en dessous d'un million d'euros depuis 2018. La faible évolution des dotations aux amortissements locatifs caractérisée par une politique patrimoniale peu dynamique est venue atténuer ces faibles résultats notamment sur les exercices 2017 et 2018.

Le résultat net comptable largement soutenu par le très bon niveau du résultat exceptionnel (subventions d'investissement, cessions d'actifs immobilisés et produits exceptionnels) s'est renforcé depuis 2017 et s'approche des valeurs de référence.

4.2.7 Rentabilité**Tableau 17 : Évolution des ratios de rentabilité**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Actif immobilisé brut (hors immo. financières)	160 534	161 859	166 402	168 337	170 644
Transfert subventions au compte de résultat	482	497	525	517	518
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	5 995	5 357	5 081	5 012	5 120
Taux de rentabilité économique [(EBE-Subv Rt) / Actif brut]	4,0%	3,6%	3,4%	3,3%	3,3%
<i>Valeurs de référence</i>	3,8%	3,6%	3,4%	3,1%	3,1%
Actif immobilisé brut (hors immo. financières)	160 534	161 859	166 402	168 337	170 644
Endettement hors Emprunts promotion immobilière	73 054	69 388	69 363	67 545	65 705
Résultat net comptable	1 316	2 859	1 939	1 600	1 924
Indicateur de rendement de l'actif (R2) [Résultat Net / (Actif brut - endettement)]	1,5%	3,1%	2,0%	1,6%	1,8%
<i>Valeurs de référence</i>	1,4%	1,3%	1,4%	1,1%	1,4%
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture) / 2]	1,6%	1,5%	1,5%	1,4%	1,3%
<i>Valeurs de référence</i>	1,8%	1,6%	1,3%	1,3%	1,1%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Sur la période contrôlée, le taux de rentabilité économique¹³ se dégrade progressivement à partir de 2017. Cela s'explique par un décalage entre la variation de l'actif immobilisé brut (+6.29 %) et celle de l'EBE (-14,5 %). Toutefois, il est en moyenne légèrement supérieur à la valeur de référence (3,5 % contre 3,4 %), traduisant finalement une rentabilité économique plutôt satisfaisante au regard de la faible profitabilité constatée. Le contexte économique particulier à travers notamment des coûts d'investissement plus modérés sur ce territoire en est le fait générateur.

L'indicateur de rendement de l'actif¹⁴ est dans l'ensemble légèrement supérieur aux valeurs de référence. A noter que le ratio 2017 est induit par un résultat conséquent et une baisse notable de l'endettement. D'une manière générale, la diminution de la dette couplée à des résultats comptables très satisfaisants ont généré cette situation.

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 18 : Évolution du Fonds de roulement net global

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
réserves (a)	16 343	17 659	20 518	22 458	24 057
Résultat de d'exercice (b)	1 316	2 859	1 939	1 600	1 924
Subventions nettes d'investissement (c)	12 874	12 409	12 513	11 995	11 465
Capitaux propres (d)=(a)+(b)+(c)	30 533	32 927	34 970	36 052	37 446
Provisions pour gros entretien (e)	2 159	2 473	2 459	2 253	2 082
Autres provisions pour risques et charges (f)	582	309	257	349	260
Amortissements et dépréciations (g)	63 170	66 217	70 087	73 992	78 509
Ressources propres (h)=(d)+(e)+(f)+(g)	96 444	101 925	107 772	112 646	118 298
Dettes financières (i)	73 054	69 388	69 363	67 545	65 705
Ressources stables (j)=(h)+(i)	169 498	171 313	177 135	180 192	184 002
Immobilisations d'exploitation brutes (k)	- 160 534	- 161 859	- 166 402	- 168 337	- 170 644
Fonds de roulement économique (l)=(j)-(k)	8 964	9 454	10 733	11 855	13 358
Immobilisations financières (m)	- 209	- 174	- 205	- 233	- 257
Fonds de roulement net global (FRNG) = (l) (m)	8 755	9 280	10 528	11 622	13 102

Source : Harmonia retraitement Ancols

Malgré une légère dégradation des subventions nettes d'investissement, les capitaux propres se renforcent grâce aux résultats cumulés à hauteur de 6 913 milliers d'euros. Conformément à ce que prévoit la réglementation comptable, la provision pour gros entretien (PGE) d'un montant moyen annuel de 2,2 millions d'euros sur les cinq derniers exercices est bien adossée à un plan pluriannuel de travaux (PPT) de 5 ans. Les autres provisions pour risques et charges sont en diminution et représentent 260 milliers d'euros en 2020. Cette baisse s'explique par les reprises de provisions pour démolition (programme Lavoisier) et diagnostics amiante à partir de 2018. Les amortissements et dépréciations progressent de 15,3 millions d'euros sur les 5 années et représentent fin 2020 les 2/3 des ressources

¹³La rentabilité économique mesure la rentabilité d'exploitation (activité) de l'organisme indépendamment de son mode de financement. Ce ratio intègre au numérateur les quotes-parts de subventions d'investissement et l'EBE, et au dénominateur l'actif brut.

¹⁴ Cet indicateur sert à démontrer que les ressources de l'organisme sont utilisées de façon à générer des bénéfices.

propres. Les ressources stables s'élevèrent à 184 millions d'euros fin 2020 et sont en progression de 8,5 % par rapport à 2016. En 2020, les dettes financières (cf. dettes) ne constituent plus que 35 % des ressources stables contre 43 % en 2016 soit une baisse de 8 points. Parallèlement, les immobilisations d'exploitation brutes augmentent de 6,3 % pour s'élever à 170,6 millions d'euros fin 2020 contre 160,5 millions d'euros en 2015.

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG¹⁵) s'est bien renforcé durant la période observée. D'un montant de 8,7 millions fin 2016, il présente ensuite un bien meilleur niveau pour s'établir à plus de 13 millions au 31 décembre 2020. Rapporté au nombre de logements en propriété, le FRNG en 2020 est d'un niveau satisfaisant, correspondant à la valeur de référence (2 957 euros contre 2 912 euros en 2020). Rapporté au nombre de jours de charges courantes, il est également légèrement supérieur aux valeurs observées.

A noter que compte tenu des faibles immobilisations financières, le fonds de roulement économique¹⁶ ne diffère guère du FRNG.

D'après les éléments transmis et les Fiches de Situation Comptable et Financière (FSCF), en tenant compte des emprunts à encaisser (3 508 milliers d'euros), des subventions restant à notifier (0 euro), des dépenses restant à comptabiliser (6 675 milliers d'euros) et de la neutralisation des opérations préliminaires (413 milliers d'euros), le Fonds de Roulement Net Global à Terminaison des opérations en cours (FRNGT) est évalué à 10,4 millions d'euros à la fin 2020 soit plus de 2 300 euros au logement. De la même manière que le FRNG, il s'est renforcé durant cette période.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Tableau 19 : Évolution du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie nette

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	8 755	9 280	10 528	11 622	13 102
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	- 1 648	- 1 402	- 1 155	- 1 528	- 2 015
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	12 882	11 654	12 664	14 140	16 097
Concours bancaires courants et découverts (y)	- 1 504	- 2	- 2	0	0
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 975	- 970	- 978	- 990	- 981
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	10 403	10 682	11 683	13 150	15 116
Report immobilisations financières (B)	209	174	205	233	257
Trésorerie potentielle (A) + (B)	10 612	10 856	11 888	13 383	15 373
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	10 403	10 682	11 683	13 150	15 116
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0	0	0	0	0

Source : Harmonia retraitement Ancols

Le Besoin en Fonds de Roulement¹⁷ (BFR) est négatif sur toute la période (les dettes sont supérieures aux créances) oscillant entre - 1,16 millions à 2 millions d'euros.

¹⁵ FRNG est un agrégat financier qui permet de connaître l'excédent de ressources durables par rapport aux emplois stables.

¹⁶ Agrégat financier qui ne comptabilise pas les actifs financiers immobilisés.

¹⁷ Le BFR correspond au montant que l'organisme doit financer à court terme pour couvrir le besoin résultant des décalages de trésorerie entre la perception des recettes et le paiement des dépenses.

Le niveau de la trésorerie nette, minorée des concours bancaires et des dépôts et cautionnements progresse sous l'effet conjugué de la hausse du FRNG et d'un BFR négatif. En 2020, elle atteint plus de 15,3 millions d'euros et représente 519 jours de charges courantes.

Pour conclure, la faiblesse des investissements au regard de la trésorerie dégagée par l'exploitation a induit un renforcement de la structure financière. Cette situation va lui permettre de retrouver des marges de manœuvre financières pour une future stratégie d'investissement.

4.4 Investissements et modalités de financement

Tableau 20 : Flux d'investissement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Période cumulée
	Montant
Fonds de roulement net global (FRNG) à l'ouverture	5 034
Capacité d'autofinancement brute	25 612
Produits des cessions d'éléments d'actif	4 768
CAF Globale	30 380
Subventions d'investissement	1 165
Variation capitaux propres (A)	31 544
Emprunts encaissés	24 057
Emprunts remboursés	-32 330
Variation de l'endettement (B)	-8 273
Autres variations des ressources durables (C)	446
Variation des ressources durables (D)=(A)+(B)+(C)	23 718
Foncier	357
Constructions neuves	7 228
Additions et remplacement de composants	7 748
Autres investissements (hors logements locatifs)	384
Investissements réalisés (E)	15 717
Variation des immobilisations financières (F)	-67
Variation du FRNG = (D) - (E) - (F)	8 068
Fonds de roulement net global (FRNG) à la clôture	13 102

Source : Harmonia retraitement Ancols

Entre 2016 et 2020, Chaumont habitat a effectué un effort d'investissement représentant 15,7 millions d'euros. En face de ces investissements, l'office a encaissé de nouveaux emprunts, reçu des subventions et mobilisé sa CAF globale¹⁸. Le total des ressources appelées dépassant nettement les dépenses d'investissements, le fonds de roulement s'est accru pour s'élever à plus de 13 millions d'euros à la clôture 2020.

¹⁸ CAF globale : c'est-à-dire la CAF brute augmentée des produits de cessions.

4.5 Analyse de la dette

Tableau 21 : Évolution de l'endettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Endettement ouverture	73 978	73 054	69 388	69 363	67 545
Nouveaux emprunts	4 502	345	11 463	5 553	2 194
Remboursement en capital	5 312	2 482	11 523	7 404	4 064
Endettement clôture (*)	73 054	69 388	69 363	67 545	65 705
Ecart endettement / récap. des emprunts	114	1 530	36	33	30
Variation capital restant dû	- 923	- 3 667	- 24	- 1 818	- 1 841
Ressources Stables clôture	169 498	171 313	177 135	180 192	184 002
Variation capital restant dû / Ressources stables	0,5%	2,1%	0,0%	1,0%	1,0%
<i>Valeurs de référence</i>	0,8%	0,7%	0,2%	0,6%	- 0,6%

(*) Endettement hors Emprunts promotion immobilière

Source : Harmonia retraitement Ancols

L'encours de dettes s'élevé à 65,7 millions d'euros au 31 décembre 2020. La variation moyenne sur les cinq exercices représente -0,92 % des ressources stables, signifiant que l'office s'est désendetté. Cet encours a été contracté très majoritairement auprès de la banque des territoires (+86 %). Pour une très large part, elle est constituée avec des emprunts indexés sur le livret A (+73 %). Les emprunts à taux fixe représentent 9,5 millions d'euros. L'office ne détient aucun emprunt complexe ou financements structurés. A la suite de de la réforme du logement social, l'office a pris des mesures en matière d'endettement qui se sont traduites par le réaménagement auprès de la banque des territoires de dettes concernant 14 contrats pour un montant global de 11,4 millions d'euros.

Tableau 22 : Évolution du ratio d'indépendance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Ressources propres	96 444	101 925	107 772	112 646	118 298
Ressources stables	169 498	171 313	177 135	180 192	184 002
Ressources propres / Ressources stables	56,9%	59,5%	60,8%	62,5%	64,3%
<i>Valeurs de référence</i>	56,4%	56,7%	57,1%	57,7%	58,1%

Source : Harmonia retraitement Ancols

L'office bénéficie d'une indépendance financière¹⁹ satisfaisante et en amélioration. Elle s'établit à 64,3 % en 2020 et s'explique par une progression plus soutenue des ressources propres (variation de 22,7 %) par rapport aux ressources stables (+8,5 %). L'augmentation des capitaux propres et le désendettement durant la période a favorisé cette situation.

¹⁹ Le ratio d'indépendance financière mesure le poids des ressources propres (y compris les amortissements et provisions enregistrés au bilan) par rapport aux ressources stables.

Tableau 23 : capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Endettement hors Emprunts promotion immobilière	73 054	69 388	69 363	67 545	65 705
CAFC	4 765	4 073	4 285	4 243	4 629
Endettement / CAFC	15,33	17,04	16,19	15,92	14,19
<i>Valeurs de référence</i>	16,27	16,41	17,53	17,38	16,78
Trésorerie (2)	10 403	10 682	11 683	13 150	15 116
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	62 652	58 705	57 680	54 395	50 588
Endettement net de trésorerie / CAFC	13,15	14,41	13,46	12,82	10,93
<i>Valeurs de référence</i>	14,97	15,18	16,22	16,23	15,74
Valeur nette comptable du parc locatif	86 856	83 430	84 206	84 643	81 728
Dotations Amortissements du parc locatif	4 146	4 104	4 171	4 396	4 545
VNC / Amortissement du parc locatif	20,95	20,33	20,19	19,26	17,98
<i>Valeurs de référence</i>	24,32	24,44	24,56	24,31	24,08

Source : Harmonia retraitement Ancols

La capacité de désendettement²⁰ de l'office s'élève en moyenne à 16 ans ce qui apparaît satisfaisant. Le ratio VNC sur amortissement du parc locatif s'est quant à lui dégradé sur la période du fait de la politique patrimoniale. Il est passé en 5 ans de 21 à 18 ans. Toutefois, Chaumont Habitat garde une capacité à rembourser l'intégralité de ses emprunts avant d'avoir à remplacer ses actifs immobilisés.

²⁰ La Capacité d'endettement est évaluée, de façon théorique, en calculant le nombre d'années qu'il faudrait à la société pour rembourser l'encours de sa dette, si l'intégralité de sa CAF était consacrée à cet objectif.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

5.1.1 Stratégie patrimoniale

Après une priorité accordée au développement, sa stratégie vise désormais l'investissement dans le parc existant en privilégiant l'engagement de travaux dans des logements susceptibles de lui garantir des recettes. Elle se déduit des constats observés à l'occasion des projets passés qui ont plus coûté à l'office qu'ils ne lui ont rapporté : le réseau de chaleur, la résidentialisation, la résidence « Voie Creuse ». Sont ainsi écartés, dans un premier temps, les grandes typologies (stock historique des logements datant des années 70-80), lesquelles présentent un défaut d'attractivité.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de Chaumont Habitat a été adopté le 18 mars 2021 par le CA. Il couvre la période 2019-2029 et définit les ambitions et les objectifs partagés pour les dix années à venir en matière de construction, réhabilitation et entretien du patrimoine ; il pointe une stratégie de réduction de la vacance en privilégiant quatre axes :

- La disparition mécanique d'une partie de la vacance par le biais de la déconstruction dans les secteurs les plus touchés ;
- Des réhabilitations qualitatives du stock de logements, tant au niveau de leur intérieur (amélioration du confort et embellissement des logements avec notamment un remplacement des équipements cuisine ; la pose d'un éclairage intégrant des détecteurs de présence), que de leur environnement (remise en état des entrées et peinture des parties communes. Les projets de réhabilitation globale intègrent un volet « accessibilité des résidences et adaptation des logements » ;
- Le développement de l'offre nouvelle. Afin de sécuriser l'avenir en termes de problématiques de vacance, l'office mise sur une montée en gamme de son offre résidentielle, en particulier via des constructions susceptibles de correspondre aux besoins des habitants du territoire tout en répondant à leurs attentes sociétales et environnementales ;
- La modernisation de son image au travers notamment de divers labels certifiant un engagement pour une démarche qualité au profit des locataires.

Le PSP ne mentionne pas la circonstance nouvelle de l'intégration dans une société de coordination ; cette évolution nécessitera éventuellement sa mise à jour après l'entrée au capital d'IDELIANS.

5.1.2 Convention d'utilité sociale (CUS)

Le bilan de la CUS 1 mentionne notamment des indicateurs de performance en matière de politique patrimoniale montrant un effort important en termes de lutte contre la précarité énergétique.

La CUS 2 formalise les engagements de Chaumont Habitat avec l'État pour la période 2021-2026, en matière de politique sociale, patrimoniale et de qualité du service rendu aux locataires. Le projet CUS a été adopté lors du CA du 22 juin 2021.

Au moment du contrôle, la CUS 2021-2026 était en cours de signature.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Évolution du patrimoine

Sur la période contrôlée, le bailleur n'a pas construit de logements familiaux²¹ et a peu démoli en dehors de l'année 2017, comme le montre le tableau ci-dessous de l'évolution du patrimoine :

Tableau 24 : Évolution des logements familiaux entre 2016 à 2021

Rubrique	2016	2017	2018	2019	2020	Total 2016/20	2021
Nombre de logements au 01/01	4412	4395	4286	4265	4259		4254
I - Développement (1)	0	0	0	0	0		0
II - Vente							
dont à l'unité	8	20	18	5	5	56	7
III - Changement d'usage*	9	19	3	1	0	32	
IV - Démolitions	0	70	0	0	0	70	0
<i>Nombre de logements au 31/12</i>	<i>4395</i>	<i>4286</i>	<i>4265</i>	<i>4259</i>	<i>4254</i>		<i>4247</i>

* Les chiffres de cette ligne concernent les logements, tels ceux occupés par le CADA par exemple, qui sont comptabilisés en équivalence logement au titre des foyers, et qui, lorsqu'ils sont rendus, sont de nouveau comptabilisés en logements familiaux.

Source : Chaumont Habitat

5.2.2 Accessibilité et adaptation du parc

- Plan Ad'AP et obligations relatives aux ERP

Le dispositif des agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP), a été institué par l'article 3 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées. Il vise à repérer les travaux et aménagements à réaliser pour rendre un établissement recevant du public (ERP) conforme.

S'agissant des locations aux Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM, association à but non lucratif régie par la loi 1901) : Les P'Tites Bouilles au 25 boulevard Diderot (situé niveau 1) et 1,2,3 Soleil au 8 Rue Vincent Van Gogh, elles n'ont pas fait l'objet de diagnostics d'accessibilité aux personnes au moment de la constitution du dossier Ad'AP de Chaumont Habitat. Aux dires de l'office, seuls les LCR²², les bureaux et les locaux commerciaux ont été pris en compte. Ce qui peut présenter un risque, les MAM étant assujetties aux règles applicables aux ERP de 5^{ème} catégorie en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et d'accessibilité aux personnes handicapées (Arrêté du 26 octobre 2011 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public).

Recommandation 5 : S'assurer de la conformité aux critères ERP des logements conventionnés loués aux Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM).

²¹ Seule construction neuve livrée en 2018, en partenariat avec l'UDAF 52, une résidence accueil de 20 logements autonomes PLAI pour personnes souffrant de handicap psychique.

²² Local collectif résidentiel.

- Volet adaptation des logements

Comme tous les bailleurs, Chaumont Habitat est confronté au vieillissement de ses locataires. Le taux des ménages, dont le titulaire du contrat de location a plus de 65 ans, est passé de 30,84 % en 2018 à 33,68 % en 2020 ; en parallèle, l'ancienneté du parc soulève des questions d'adaptation à l'accessibilité et à l'autonomie liées au grand âge.

Pour y répondre, l'office intègre à ses projets de réhabilitation globale un volet « accessibilité des résidences et adaptation des logements » ; en particulier, sont concernés les bâtiments dotés d'un ascenseur et/ou de logements, notamment en rez-de-chaussée, pouvant, via quelques aménagements, s'adapter aux personnes à mobilité réduite pour accroître leur autonomie et conserver leur maintien au domicile.

Afin de mieux prendre en compte les questions liées au vieillissement et au maintien au domicile des locataires du parc social, l'OPH a noué un partenariat avec les caisses régionales de retraite s'inscrivant dans le cadre de la convention nationale signée en 2016 entre les bailleurs et la CNAV. Cette convention de partenariat a été renouvelée le 23 mai 2019 pour la période 2019-2022 afin de favoriser l'adaptation des logements du parc social et la production d'une offre nouvelle spécifique.

La convention proposée pour la période 2020-2022 comporte plusieurs axes, débouchant notamment sur :

- Des actions de sensibilisation et de formation du personnel de l'OPH (personnel de proximité, d'accueil) aux difficultés que peut rencontrer la personne vieillissante et aux enjeux en termes de prévention de la perte d'autonomie, ainsi qu'aux aides possibles ;
- Des actions de prévention avec des partenaires de la CARSAT pour créer du lien social, sensibiliser les séniors à la perte d'autonomie, les informer sur les acteurs locaux ;
- Des travaux neufs ou en réhabilitation intégrant l'expertise d'ergothérapeutes de la CARSAT pour aider les séniors à mieux vivre au quotidien ;
- Des aides financières pour la construction ou la réhabilitation de lieux de vie collectifs pour les séniors ;
- La mise en place d'un comité pour le suivi de cette convention, le pilotage et l'évaluation des actions déployées et la définition du plan d'actions de l'année à venir.

S'agissant des réalisations, les besoins d'adaptation répondent majoritairement à des demandes des locataires, l'éligibilité pour des travaux se faisant selon une analyse au cas par cas, en tenant compte de la situation du locataire du point de vue de son âge, handicap, de sa situation locative, du positionnement de son logement dans un segment de patrimoine favorable et de la faisabilité technique des travaux. Les équipements consistent généralement en la pose de différentes barres de maintien et l'installation d'une douche adaptée avec siège escamotable. D'autres travaux, notamment si besoin lors de la remise en état de logement à la relocation, peuvent concerner le remplacement des sols par des sols anti-dérapant, celui des WC par un WC réhaussé, ainsi que l'électrification des volets roulants.

En cas d'impossibilité de réaliser les travaux d'adaptation, un changement de logement est proposé.

Les travaux sont financés par le biais des dégrèvements de TFPB.

Le tableau suivant synthétise les actions menées au titre de la PMR :

Tableau 25 : Travaux en faveur des Personnes à mobilité réduite (PMR) 2016-2020

Années	Rubrique	Nombre de Logements	Montant des travaux en euros	Coût du logement en euros	Dégrèvement TFPB en euros
2016	Travaux PMR	272	133 421	491	133 422
	<i>Dont travaux adaptation des logements</i>	39	91 117	2 336	
2017	Travaux PMR	600	380 166	634	379 189
	<i>Dont travaux adaptation des logements</i>	80	132 196	1 652	
2018	Travaux PMR	1 182	746 472	632	742 999
	<i>Dont travaux adaptation des logements</i>	39	74 664	1 914	
2019	Travaux PMR	1 036	677 816	654	656 148
	<i>Dont travaux adaptation des logements</i>	145	357 946	2 469	
2020	Travaux PMR	684	898 879	1 314	NC
	<i>Dont travaux adaptation des logements</i>	181	531 401	2 936	

Source : OPH/Adapté ANCOLS

Pour marquer son engagement en faveur du bien-vieillir de ses locataires retraités, Chaumont Habitat s'est engagé dans un processus de labellisation Habitat Séniors Services (HSS), obtenu fin 2019. Ce label certifie que l'office est engagé pour répondre aux exigences de maintien à domicile des personnes âgées. Dans ce cadre, l'OPH a adopté un programme quinquennal pour adapter 20 logements par an.

L'office recense 250 logements PMR dont 26 HSS.

Les résidences Robespierre ont été ciblées dans un premier temps en raison du peu de travaux nécessaires pour répondre au label (rdc, 1er et 2ème étages). Les résidences qui ont été ciblées à moyen terme sont Tréfousse/Voie Beugnot/Vinaigrier/Forgeot/Barotte/Voltaire et Arquebuse, et à long terme les tours 11 et 24 Robespierre et 1 Platanes.

L'offre nouvelle prend aussi en compte l'expression de ce besoin, sous la forme d'opérations mixant logements dédiés aux séniors et logements familiaux (exemple : site Frédéric Mistral).

5.2.3 Sécurité dans le parc et diagnostics

5.2.3.1 Assurance

Face aux locataires défaillants dans la production annuelle des attestations d'assurance, outre une campagne de sensibilisation, l'office a exploité les dispositions de la loi ALUR, autorisant le bailleur à souscrire une assurance minimum obligatoire pour le compte du locataire. L'assurance minimum est automatiquement souscrite pour le locataire non assuré à compter du 1^{er} janvier 2018 au tarif mensuel de 2,80 euros.

5.2.3.2 Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le parc est ancien, avec 57 % des logement datant d'avant 1975 et 17 % classé en étiquettes E à G, dont 5 % relève des étiquettes F et G. Le volet énergétique représente donc un enjeu qui doit permettre de répondre aux obligations en matière d'énergie renouvelable et de baisse de charges.

Selon le bilan du volet de la CUS 2019-2029 relatif à la politique patrimoniale, l'office a produit un effort important en termes de lutte contre la précarité énergétique au niveau de la réhabilitation.

Le bilan énergétique²³, établi en 2020 est le suivant :

Tableau 26 : Classes de consommation énergétique, en kWh/m²/an (énergie primaire) en 2020

Ventilation du parc de logements au 31/12/2020	0 à 50	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	TOTAL
	A	B	C	D	E	F	G	
En Nbre	100	331	1 037	2 193	555	149	52	4 417
En %	2,26%	7,49%	23,48%	49,65%	12,57%	3,37%	1,18%	100%

Source : Office/ PSP 2019-2029, page 7

Au PSP, les classes énergétiques F ou G concernent 201 logements, dont la majorité de 158 équipés de chauffage électrique (Val Barizien, Clos Dormoy, Val Varinot et Chaumont Nord) et desservis par le réseau de chaleur (Rochotte et Cavalier) ; l'étiquette relative à l'étiquette E totalise 555 logements répartis, avec une centaine de logements chauffés à l'électricité.

Globalement, et notamment au travers des travaux de réhabilitation engagés ou prévus, l'office se soucie de modifier son parc pour aboutir à une plus grande sobriété énergétique.

Par ailleurs, Chaumont Habitat envisage un marché global d'optimisation énergétique avec l'idée de traiter le sujet par poste et de compenser la dépense par un dégrèvement de la taxe foncière et par le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE).

5.2.3.3 Amiante et plomb

Le suivi des éléments de sécurité Amiante et Plomb s'effectue sous l'autorité du responsable Habitat et Développement.

- Amiante

Le bailleur suit les diagnostics des parties communes (DTA, Diagnostic Technique Amiante) et les diagnostics amiantes des parties privatives (DAPP) au moyen d'un tableau Excel produit au contrôle.

S'agissant des DAPP, ils sont réalisés au fur et à mesure des rotations ou des chantiers.

Observation 6 : Chaumont Habitat n'a pas généralisé les diagnostics amiante (liste A) dans les parties privatives (DAPP) en contradiction avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application.

En raison de difficultés de pénétration dans certains logements, les DAPP sont réalisés à la relocation et avant travaux. Ce faisant, le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DAPP devrait être généralisée depuis le 5 février 2012.

²³ Le bilan a été réalisé avant la réforme du DPE, entrée en application le 1^{er} juillet 2021, susceptible de changer le résultat. En effet, les méthodes de calcul ont été revues et améliorées. Ces changements de mode de calcul du DPE vont entraîner des changements de classe pour certaines habitations : les logements chauffés à l'électricité devraient être moins mal notés ; en revanche, les biens chauffés au fuel pourraient basculer en « passoire thermique ».

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'organisme rappelle que, pour respecter ses obligations sur la réalisation des DAPP, il a, en 2016, signé un contrat sur la réalisation de différents diagnostics amiante et notamment l'ensemble des DAPP. Il dénombre aujourd'hui 363 logements, sur les 3 420 concernés, pour lesquelles les locataires n'ont pas permis à son prestataire de réaliser sa mission. Outre la réalisation de DAPP à chaque changement de locataire, l'OPH envisage de refaire une campagne d'information et de prise de rendez-vous auprès des 363 locataires en place afin d'améliorer son taux de pénétration dans les logements.

- Plomb

L'OPH détient 127 logements construits antérieurement au 1^{er} janvier 1949. La base des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) produite au contrôle ne fait apparaître que 31 diagnostics et non 127, comme cela devrait l'être. Selon l'organisme, les CREP qui ne sont pas dans la base communiquée au contrôle existent cependant. Trois d'entre eux ont été produits pour en attester : 13 Cité Foch, 11 rue du Clos Goguenheim et 47 rue Saint Roch ; ces trois CREP constatent qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Recommandation 6 : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.

L'Agence a demandé le CREP relatif à trois logements identifiés par sondage parmi les 31 diagnostiqués avec la présence de plomb au-delà des seuils en vigueur. Les constats produits indiquent qu'il a été repéré des unités de diagnostics contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté L. 1334-2 du code de la santé publique, de classe 3, c'est-à-dire présentant un aspect dégradé. Ils rappellent qu'en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, la conséquence pour le propriétaire est qu'il doit procéder à des travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Chaumont Habitat s'est déclaré dans l'impossibilité de justifier la réalisation de travaux avant l'entrée du nouveau locataire et constate que ces 3 logements ont été reloués sans avoir supprimé le risque d'exposition au plomb.

Observation 7 : Chaumont Habitat n'a pas justifié des travaux engagés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, constaté dans 3 rapports CREP, du fait d'un matériau dégradé classé au niveau 3 ; en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, l'OPH doit procéder à des travaux correctifs dans ces 3 logements et dans tous ceux pour lesquels le constat d'un matériau dégradé classé au niveau 3 est avéré.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Chaumont Habitat confirme que 47 logements sont concernés par la présence de plomb, sans toutefois qu'aient été repérés des revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. Il précise que, pour 89 % des logements, le plomb se situe dans de la peinture appliquée sur des garde-corps de fenêtres, extérieures au logement ; pour 11 %, sur des portes extérieures d'accès aux caves de logement de type pavillonnaire.

Pour éradiquer définitivement la présence de plomb, Chaumont Habitat va, dès 2023, engager des travaux sur les zones concernées des 47 logements.

- Ascenseurs

Le parc géré par Chaumont Habitat totalise, au 1^{er} janvier 2021, 62 ascenseurs (répartis sur 62 groupes).

Suivant les tableaux produits par l'office, les travaux de conformité, par rapport à la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à la sécurité des ascenseurs, ont été réalisés dans le respect des échéances.

Les documents remis au contrôle attestent également des contrôles quinquennaux effectués, les derniers datant de mai 2019. Ils n'appellent pas d'observation.

5.2.4 Démolitions

L'OPH prévoit un total de 287 logements à démolir (255 sur la période 2021 à 2025), dont 137 au titre de l'aménagement urbain destinés à dédensifier le quartier de la ROCHOTTE.

Tableau 27 : Identification des démolitions

N° groupe	N° sous-groupe	Nom du groupe	Convention ANRU	Nombre de logements	Date de démolition	Coûts Démolition en K euros
1029	11	ASHTON (49 à 51)	Non	16	Attente validation de la DID*	238
1029	13	ASHTON (55 à 57)	Non	16	Attente validation de la DID*	238
2006	1	CITE FOCH	Non	24	01/06/2025	480
2021	11	ROBESPIERRE (1 à 9)	Non	60	01/03/2023	976
2039	1	CITE DU BASSIGNY	Non	24	01/12/2021	371
3028	2	JEAN ZAY	Non	10	01/12/2021	155
Sous total				150		2 458
1025	11	ASHTON (37 à 45)	Oui	40	01/06/2022	569
1040	12	FLEMING (24 à 38)	Oui	62	01/06/2023	992
1047	13	FLEMING (14 à 20)	Oui	35	01/12/2022	537
Sous total				137		2 098
Total				287		4 556

Source : CUS

S'agissant du cadre hors ANRU, 94 démolitions, dont le calendrier de réalisation était prévu en 2021, ont été reportées :

- Projet de démolition de 24 logements situés 5 à 15, 17 à 27 et 10 à 32 rue Bassigny (dans le cadre d'un appel à projet lancé en 2021 par Action Logement, des reconstructions sont possibles) ;
- Projet de démolition de 10 logements situés 1 à 9 et 11 à 19 rue Jean Zay (dans le cadre d'un appel à projet lancé en 2021 par Action Logement, des reconstructions sont possibles) ;
- Projet de déconstruction de 60 logements situés 1 à 9 rue Robespierre (aucune reconstruction n'est prévue à cet endroit).

Ces 94 démolitions ont un coût moyen de 16 000 euros par logement, du fait des diagnostics amiante. Celles de Basigny et de Jean Zay peuvent être financés par Action Logement sous la forme de prêts ou de subventions.

Au titre du second appel à manifestation d'intérêt (AMI2) lancé en 2021 par Action Logement, l'office a déposé un dossier portant sur la démolition des 32 logements des deux immeubles du Groupe 1029, situé 49-51 et 55-57 Ashton. Outre l'acceptation par Action Logement, le dossier dépend aussi de l'autorisation du Préfet ; il est également tributaire du relogement des 32 occupants qui doit être terminé en août 2022 au plus tard.

Dans le cadre du dossier Action Logement, Chaumont Habitat avait adjoint une autre opération totalisant 6 logements : 4 situés 7 et 9 rue Ledru Rollin et 2 situés 11 et 13 rue Camille Flamarion ;

annulée depuis, elle n'est pas reprise dans le tableau produit au contrôle. Cette opération s'inscrivait dans le cadre de l'appel à projet d'Action Logement.

La démolition de 24 logements situés dans le quartier FOCH relève d'un projet de plus long terme.

5.2.5 Ventes aux locataires

Chaumont Habitat a développé une politique de vente, afin de clôturer le parcours résidentiel de locataires désireux d'acheter leur logement.

Conformément aux termes de l'article L. 443-7 du CCH, le CA de Chaumont Habitat décide chaque année de sa politique de vente de patrimoine à l'unité, plusieurs plans de vente ayant successivement été mis en place entre 2014 et 2020.

Les attentes et les ventes réalisées ont principalement concerné les secteurs pavillonnaires : 2016, mise en vente de 25 pavillons rue des Pâquerettes ; 2017, de 20 pavillons rue Paul Gauguin et de 15 pavillons rue Van Gogh.

Au terme de plusieurs années de commercialisation, le plan de vente aux locataires s'est essouffé, d'une part, du fait de logements individuels réduits en nombre, et d'autre part, parce que les ménages présentent une solvabilité limitée, notamment dans le cadre de pavillons coûteux à rénover.

L'office vend en moyenne dix logements par an, généralement aux locataires HLM. Ainsi, 56 logements individuels ont été vendus sur la période contrôlée, dont 91 % à des locataires du parc social, parmi lesquels 51 % étaient occupants du logement (25 locataires du patrimoine ; 26 occupants ; 5 ventes à autres). Les prix de vente sont fonctions du marché local et fixés par simulation à partir d'un site spécialisé.

Tableau 28 : Ventes à l'unité

Année	Nbre de ventes	Plus-value
2016	8	441 590
2017	20	1 266 503
2018	18	932 289
2019	5	323 011
2020	5	398 297
Total	56	3 361 689
2021	7	nc

Source : OPH

Cette politique de vente a généré des fonds propres pour participer au rétablissement de l'équilibre financier. Sur cinq ans (2016 à 2020), l'office a réalisé 3,3 millions d'euros de plus-values.

Sur la période 2021-2026, l'office n'envisage pas d'élargir le plan de vente à de nouveaux groupes mais vise à terminer celui en cours. L'organisme a donc délibéré pour un plan de vente totalisant 23 logements d'ici 2026 et se limite aux logements collectifs des résidences restant en copropriété : Émile Jolibois et Général Giraud.

Par ailleurs, au cours de la période contrôlée, l'OPH a été amené à retirer de son programme de vente des logements non conformes au décret du 28 décembre 2015, relatif aux normes de performance

énergétique minimale des logements individuels à l'article R. 443-11-1 du CCH, qui excluent de la vente les logements sous étiquettes énergétiques F et G. Pour certains de ces logements retirés, l'OPH va s'engager dans un plan de réhabilitation avant de les intégrer à son plan de vente (réfection de la toitures, rues Jean Moulin et Pierre Brossolette ; réhabilitation lourde, rues Van Gogh et Gauguin).

Le principe de sécurisation minimale des accédants HLM, offrant la garantie de rachat et de relogement, est appliqué et figure à l'acte notarié de vente. Le cas échéant, figure également la clause anti-spéculative.

5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'équipe en charge de la mise en œuvre de la politique patrimoniale relève du service « Habitat et Développement », qui dépend de la direction Habitat et Commerciale.

Sous l'autorité de son responsable, elle est composée d'un technicien diagnostiqueur du bâtiment, d'un technicien en charge des opérations, d'un chef d'équipe et référent maintenance, d'un chargé des sinistres et des dommages, d'un assistant technique et d'un assistant administratif

Outre les opérations neuves, l'équipe a aussi en charge les autres opérations : réhabilitation, gros entretien et remplacement de composant.

Par rapport au volume de travaux à suivre, l'équipe est considérée comme suffisante et il n'y a pas la volonté de recruter, notamment par crainte de ne pas savoir comment occuper les agents en situation éventuelle de baisse de l'activité.

Le responsable réalise les études préalables aux opérations : programmation, bilan prévisionnel de l'opération ainsi que son plan de trésorerie. Le technicien en charge des opérations prend le relai pour décliner de façon opérationnelle les programmes de travaux d'investissement ou d'entretien sur le patrimoine bâti de l'organisme. Le chargé de projet veille au respect des dispositions et des délais réglementaires : délais de transmission des dossiers, veille juridique et réglementaire en lien avec le service des marchés publics, réception de travaux.

Le technicien diagnostiqueur du bâtiment réalise les diagnostics des dysfonctionnements techniques du patrimoine et des réclamations techniques relatifs aux logements ; s'agissant de ces derniers, il assure la bonne exécution des travaux et réceptionne les travaux correctifs.

L'organisation de ce service n'appelle pas d'observation.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 Caractéristiques des populations logées

- Caractéristiques ressources des locataires

Tableau 29 : Résultat ressources enquête OPS 2020 tous locataires

Rubrique	% avec ressources < 20 % plafond Plus parmi tous les logés	% avec ressources < 60 % plafond Plus parmi tous les logés	% avec ressources > 100 % plafond Plus parmi tous les logés	% bénéficiaires d'AL-APL
CHAUMONT HABITAT	29,50%	62,88%	10,95%	45,42%
CHAUMONT VILLE	30,12%	63,16%	10,87%	45,50%
HAUTE MARNE	24,62%	60,85%	9,97%	50,66%
Grand-Est	25,57%	61,50%	10,24%	51,82%

Source : Enquête OPS 2020

Chaumont Habitat loge une population correspondant à son rôle social et qui n'appelle pas de remarque particulière.

ops_siren	% personnes isolées ER	% familles mono parentales ER	% ménages 3 enfants et plus ER	% âge titulaire du bail > 75 ans ER	% âge occupants > 75 ans ER	% âge occupants de 65 à 74 ans ER
CHAUMONT HABITAT	51,84%	22,70%	7,74%	6,69%	0,0384	2,90%
CHAUMONT VILLE	53,58%	21,76%	7,42%	6,42%	0,0375	2,83%
HAUTE MARNE	48,20%	22,81%	8,73%	4,40%	0,0248	3,69%
Grand-Est	39,89%	25,70%	10,57%	3,68%	0,0196	3,62%

Source : enquête OPS 2020

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Les orientations du CA en matière d'attribution sont établies dans une charte d'attribution, communiquée sur internet. Elle n'appelle pas d'observation.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

L'OPH est centre d'enregistrement des demandes de logement social. De manière générale, une baisse tendancielle s'observe sur les demandes de logement pour habiter Chaumont et, de manière corrélée, pour le parc de l'office.

Tableau 30 : Évolution de la demande de logement enregistrée

Lieu d'enregistrement	2017	2018	2019	2020
Par la ville de Chaumont	1 184	1 135	1 074	863
Par Chaumont Habitat	965	869	822	656
Dont :				
demandes d'attribution	260	226	215	190
demandes nouvelles	705	643	607	466

Source : OPH/rapport d'activité de la CALEOL

Les profils des demandeurs décrivent une majorité de personnes seules, un profil souvent issu des séparations qui affectent les ménages. Les revenus annuels de ces derniers correspondent aux plafonds PLAI. Ces deux caractéristiques renvoyant à des demandes pour des logements majoritairement de type 2 ou 3. De fait, le parc, qui comprend une majorité de petits logements, se trouve en adéquation avec les demandes.

Le taux des refus, après visite du logement, est supérieur à 20 % et peut atteindre 35 % comme en 2017 et en 2020. Parmi les motifs de refus, figurent la configuration du logement ou de l'immeuble (logement trop petit, étage ; l'absence de balcon, de douche, de garage, d'ascenseur...), la localisation non désirée et l'état du logement.

6.2.3 Gestion des attributions

Le règlement Intérieur de la CALEOL a été mis à jour par le CA de l'office le 18 mars 2021. Il est communiqué sur internet.

La CALEOL est composée de 9 membres, avec voix délibérative dont six membres titulaires représentant l'office, désignés par le CA. Parmi eux, figure un représentant des locataires.

Observation 8 : Contrairement aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH, la CALEOL de Chaumont Habitat n'intègre pas de représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, ayant voix consultative.

L'article 3 du règlement intérieur de la CALEOL mentionne que « *Peuvent participer aux travaux de la Commission, avec voix consultative : Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L. 365-3.* ».

Or, à l'article R. 441-9 du CCH, paragraphe II, la présence de ce représentant ne constitue pas une faculté : « *La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du I, sont ainsi composées : 2° Avec voix consultative : (...).*

a) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ».

L'organisme doit modifier son règlement en conséquence et renouveler sa demande en préfecture pour obtenir la liste des associations agréées afin de prendre contact avec elles et intégrer leur représentant à la CALEOL.

Dans sa réponse au rapport provisoire, le bailleur indique procéder à l'envoi d'un courrier aux huit structures détentrices de cet agrément, aux fins de désignation d'un représentant au sein de sa CALEOL ; l'objectif étant que ce futur membre puisse participer aux travaux de la CALEOL en novembre 2022.

Une commission d'attribution peut se tenir soit en présentiel, soit en ligne pour une réunion de ses membres à distance. La composition est la même qu'il s'agisse de CALEOL physique ou de CALEOL numérique.

En ligne, la commission d'attribution prend une forme dématérialisée, au moyen d'une conférence audiovisuelle, ou une forme numérique, via la plateforme « Dematimmo ».

Dans le cas d'une CALEOL entièrement numérique, les membres font part de leurs décisions dans une plage de temps dédiée, ouverte du jeudi 9h00 au mardi 8h00. Selon l'OPH, les votes sont réellement enregistrés à la date de fin de la CALEOL et, pour respecter le principe d'impartialité, les votes exprimés durant la plage d'ouverture ne sont pas connus des autres membres.

Recommandation 7 : S'assurer que le dispositif de CAL numérique, intégrant une plage temps dédiée au vote, garantisse toujours l'application du décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014.

L'article 83 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a fait évoluer l'article L. 441-2 du CCH en supprimant son vingt-et-unième alinéa.

En lieu et place, s'applique le régime de droit commun fixé par l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial, complétée par le décret en conseil d'État n° 2014-1627 du 26 décembre 2014. En particulier, l'Agence souligne le contenu des articles 5 et 6 de ce dernier, respectivement « *Les débats sont clos par un message du président, qui ne peut intervenir avant l'heure limite fixée pour la clôture de la délibération. Le président adresse immédiatement un message indiquant l'ouverture des opérations de vote, qui précise la durée pendant laquelle les membres du collège participants peuvent voter.* » et « *Au terme du délai fixé pour l'expression des votes, le président en adresse les résultats à l'ensemble des membres du collège.* »

- La loi Égalité et Citoyenneté (27 janvier 2017) a introduit deux mesures pour favoriser la mixité sociale :
 - 25 % des attributions (suivies de baux signés) réalisées hors QPV devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile²⁴ des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - 50 % des attributions (attributions suivies ou non de baux signés) en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

L'OPH atteint ces taux :

Tableau 31 : Attributions des logements 2018 à 2020 par quartile au sens de la loi n° 2017-086

	2020				2019				2018			
	hors QPV		QPV		hors QPV		QPV		hors QPV		QPV	
	en Nbre	en %	en Nbre	en %	en Nbre	en %	en Nbre	en %	en Nbre	en %	en Nbre	en %
1 ^{er} quartile	82	32	128	49	100	30	155	49	94	28	175	50
Autres quartiles	175	68	131	51	234	70	163	51	243	72	172	50
Total	257	100	259	100	334	100	318	100	337	100	347	100

Source : OPH

L'Agence a assisté à la CALEOL du 9 mars 2022, menée en visioconférence, et n'appelle pas d'observation.

²⁴ Le seuil du 1^{er} quartile est fixé chaque année par un arrêté ; il diffère suivant les EPCI. En 2020, le seuil du 1^{er} quartile est de 8 802euros.

- Le bail

Le bail énumère la liste des annexes au contrat, dans laquelle figure le générique « Diagnostic(s) ».

Celui-ci ne permet pas au locataire d'identifier les documents qui doivent lui être remis, sachant que la réglementation a beaucoup évolué et que le locataire n'est pas spécialement au courant des pièces, notamment du dossier technique, à produire par le bailleur. Par ailleurs, le dossier de diagnostic technique étant désormais communiqué au locataire par voie dématérialisée (article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986), l'Agence ne dispose plus que de la certification du locataire pour contrôler l'effectivité de la remise des documents.

Recommandation 8 : Lister explicitement dans le bail chaque diagnostic communiqué.

- Les locations à personnes morales

Pour les logements listés à l'annexe IV, soit leur location à une personne morale ne relève pas des dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-5, I, lui donnant qualité pour sous louer à une personne physique, soit-elle ne répond pas aux conditions de l'article L. 443-15-1-1 du CCH qui, selon le cas, outre renvoyer à une situation en rez-de-chaussée et/ou en zones urbaines sensibles, nécessite d'obtenir l'accord du représentant de l'État dans le département ou l'avis de la commune d'implantation. L'organisme n'a pas pu justifier des autorisations administratives préalables de louer pour des usages autres que l'habitation afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, et les logements concernés n'ont pas fait l'objet d'un avenant à la convention APL.

Observation 9 : Plusieurs logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

- *S'agissant des deux MAM exposées au paragraphe 5.2.2*

Outre l'obligation de sécurité qu'impose leur activité d'assistance maternelle, le logement conventionné qu'elles occupent fait l'objet d'un changement de destination nécessitant une autorisation préalable et, plus globalement, le respect des dispositions de l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

Dans sa réponse au rapport provisoire, le bailleur informe que, par lettre en date du 21 juin 2022, il a délivré un congé à une des deux MAM, à échéance du 15 décembre prochain, laissant ainsi un délai de 6 mois à celle-ci afin qu'elle puisse organiser son déménagement sereinement. Pour l'autre MAM, l'état des lieux de sortie a été réalisé le 02 août dernier, mettant fin à la location de l'appartement à cette date.

Les courriers de résiliation ont été produits à l'Ancols.

- *S'agissant du Centre Hospitalier,*

Plusieurs logements conventionnés sont loués au Centre Hospitalier (signature du bail par le Directeur par intérim ; avis d'échéance adressé au Centre Hospitalier) :

- Certains logements renvoient à une convention du 16 juin 1978. Cette dernière identifie un acte d'acquisition du foncier d'assise des immeubles 61 et 61bis avenue Carnot moyennant une réservation de 20 appartements, l'estimation des domaines à l'époque étant fixée à 300 000 francs. Toutefois, cette contrepartie n'inscrit pas de fin puisque l'article 10 de la convention de 1978 pose que « *les engagements contenus dans la présente convention seront valable tant que l'office existera...* » ;
- Le Centre Hospitalier est locataire personne morale d'autres adresses (avenue du 109 RI, 12/51 rue du Fort Lambert) qui figurent dans une autre convention du 6 juillet 1988, pour laquelle il n'y a pas de contrepartie à la réservation de logements ;
- Les adresses suivantes ne sont liées à aucune convention : 61b/44 Carnot et 61b/51 Carnot et 61/44 ; 61b/14 ; 61b/21 ; 61b/43 ; 61/05 ; 61b/15 ; 61/33 ; 61b/41.

Même lorsqu'ils renvoient à une convention de réservation, ces logements sont loués directement au Centre Hospitalier, sachant que celui-ci ne constitue pas une personne morale, agréée, au sens des conditions fixées à l'article L. 442-8-1, pour loger des personnes physiques remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°. Ces baux sont donc irréguliers.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Chaumont Habitat indique qu'il souhaite mettre un terme à la convention du 16 juin 1978, avec effet au 15 juin 2023, estimant que cette durée de réservation équivaut largement à la contrepartie foncière octroyée par le Centre Hospitalier à Chaumont Habitat.

S'agissant de la convention du 6 juillet 1988, le bailleur indique avoir informé le Centre Hospitalier de sa volonté d'y mettre fin, au plus tard le 15 novembre 2022. Ce sont 19 logements, y compris ceux non liés à une convention qui sont concernés par cette future résiliation.

Toutefois, l'OPH informe qu'à ce jour, le Centre Hospitalier, ne s'est pas manifesté ; en conséquence, il devra réitérer sa demande.

- *S'agissant de la Congrégation Providence au 45 rue Ampère,*

Le logement conventionné est loué à une congrégation religieuse, avec la mère supérieure signataire du bail. Cette personne morale ne répond pas aux conditions de l'article L. 442-8-1 du CCH pour sous-louer à une personne physique. Après vérification des conditions de ressource, il convient de faire glisser le bail au profit de l'occupante.

En réponse, l'OPH précise que l'état des lieux de sortie a été effectué le 13 juin 2022 mettant ainsi fin au bail concédé à la congrégation. Le courrier de résiliation a été produit à l'Ancols.

- *S'agissant de la Convention Active Radio (Convention association CBE) au 24/11 rue Robespierre,*

Le logement conventionné, situé au n°11 sis au 24 rue Robespierre à Chaumont, est mis à disposition temporaire... depuis le 30/04/2013, de l'association C.B.E. (Cordier Broyard Etienne) pour les activités de radio associative ; cette location ne répond pas aux conditions de l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

Le bailleur informe que la fin de bail est prévue au 31 octobre 2022. Le courrier de résiliation a été produit à l'Ancols.

- *S'agissant du Groupement d'intérêt public le Signe au 8/12 rue Fort Lambert,*

La location du T4 situé 8/12 rue Fort Lambert à Chaumont est donnée, depuis le 30/05/2017, à GIP Le Signe. Il s'agit d'un centre d'art dédié à l'accompagnement, au développement et au rayonnement de la discipline des arts visuels qu'est le design graphique. Elle ne répond pas aux conditions de l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

Le bail a pris fin le 30 août dernier à la suite de l'état des lieux de sortie exécuté à cette date. Le courrier de résiliation a été produit à l'Ancols.

- *S'agissant du Club Chaumont Volley-Ball 52 (CVB),*

Le PV de CA du 11/02/2020 mentionne en son point 12 qu'une solution satisfaisante a été trouvée avec le club auquel l'office louait directement des logements, dans le cadre d'une convention datant du 1^{er} juin 2016 (non fournie), que le CVB affectait à ses joueurs. Cette solution corrective consiste en la location aux joueurs « *qui peuvent se céder le bail entre eux au fur et à mesure qu'ils s'en vont. Il y a donc cession et reprise du bail par une personne physique, sous conditions de ressources et de nationalité. Le CVB assure la partie administrative et fournit les documents nécessaires, garantit le paiement des loyers (pas de caution demandée aux joueurs). La commission reste souveraine : le CVB fait des propositions de reprise du bail et la CAL valide ou non l'attribution. Cela concerne 13 logements. Une contrepartie a été négociée avec le club, à travers de la publicité pour Chaumont Habitat* ». Un projet de convention de partenariat, entre l'OPH et le Club, a été rédigé en ce sens pour se substituer à la convention de 2016, et, selon l'OPH, abandonné afin de dénoncer définitivement la convention en vigueur après un échange global, à venir, avec les services de l'État sur les conventions à personnes morales.

Au vu de cette description, l'Agence considère que la convention de 2016 est irrégulière et que l'arrangement projeté peut s'assimiler à une convention de réservation employeur. Même si le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux met l'accent sur la liberté de négociation entre bailleurs et réservataires, ce qui autorise une certaine souplesse, il en demeure pas moins que les droits de réservation doivent être formalisés au sens de l'article L. 441-1 du CCH, dans une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire afin de définir les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire (apport de l'employeur, typologie de logements, communication, durée de la convention, suivi, etc.) ; le bail étant signé avec le candidat proposé par l'employeur, seulement si la CALEOL l'accepte au vu de sa conformité aux textes, notamment des critères de plafond de ressources.

Dans sa réponse, le bailleur précise que la direction de Chaumont Habitat n'a pas souhaité donner suite à la convention de partenariat projetée, au regard des situations litigieuses pouvant en découler, dont à titre d'exemple : impossibilité pour certains joueurs de fournir les trois derniers bulletins de salaires ou d'avis d'imposition notamment pour ceux venant de l'étranger, règlement par le CVB des loyers des logements non occupés en période estivale ou si la CALEOL ne validait pas la cession de bail au profit du nouveau joueur...

L'Agence rappelle à Chaumont Habitat que la responsabilité du respect de la réglementation lui incombe et qu'il doit mettre un terme à cette pratique le plus tôt possible, aucune dérogation ne pouvant lui être accordée.

Chaque année, un bilan des attributions est établi. Toutefois, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, il doit être présenté annuellement au CA ; ce qui n'a pas été fait en 2019 et en 2020. Afin de rectifier cette lacune, l'office a porté ces deux bilans à la connaissance du CA en date du 27 octobre 2021.

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Charges locatives

La gestion des charges locatives est effectuée par une personne de la Direction comptable et financière. Elle dispose d'une fiche de poste qui précise ses missions. L'organisation du service n'appelle pas de remarques particulières. A noter qu'en 2014, l'OPH a commandé un audit externe sur « la méthodologie de régularisation de charges annuelles ». A l'issue des travaux, l'organisme auditeur a constaté que la méthodologie appliquée par l'organisme était satisfaisante.

Chaque année, la régularisation des charges locatives est réalisée avant le mois de juin. Conformément à la réglementation, les décomptes individuels sont adressés un mois avant leurs imputations sur le quittancement à venir.

L'analyse de l'appel à provisions et les coûts des charges récupérables ont été analysés sur des données 2020 transmises par l'OPH. L'agence a vérifié la cohérence de ces données avec les états comptables.

Au vu des éléments fournis par Chaumont Habitat, l'appel de charges de l'exercice 2020 fait ressortir un sur-provisionnement global de 20 % (3 548 milliers d'euros d'appel de charges pour 2 959 milliers d'euros en réalisé). Une analyse plus fine a mis en exergue des écarts significatifs concernant 10 programmes représentant 483 logements. Chaumont Habitat a justifié intégralement ceux-ci et a pris en compte ce constat pour la prochaine régularisation de charges.

Compte tenu de la vigilance apportée au poste « chauffage » à travers un provisionnement qui peut être qualifié de trop prudentiel (31 % de sur-provisionnement), l'Agence invite l'organisme à prévenir de façon plus systématique ces écarts afin de ne pas déstabiliser le budget de ses locataires les plus fragiles. Des ajustements de provisionnement plus réguliers pendant la période de chauffe pourraient être privilégiés et permettraient de mieux lisser cet appel de charge.

Les charges générales récupérables quittancées hors vacance pour 2020 représentent 2 959 milliers d'euros. Elles concernent principalement le chauffage (36 %), l'entretien des parties communes (24 %), la taxe sur les ordures ménagères (11 %) et les contrats d'entretien et d'équipements (10 %). Le montant mensuel des charges pour le parc avec chauffage collectif peut être évalué à 80 euros par mois au logement. Pour les autres, les dépenses sont en moyenne de 30 euros par mois. 67 % du parc bénéficie d'un chauffage collectif, un examen spécifique de ce poste a mis en exergue un coût au m² de surface habitable (SH) très contenu avoisinant les 7,2 euros. Ce coût moyen demeure bien en deçà des valeurs observées de l'observatoire des charges locatives 2019 (médiane à 9,8 euros pour la zone climatique H1 hors Ile de France). Ces données démontrent bien les efforts faits par l'organisme pour maîtriser les charges locatives au regard de sa vacance élevée et de la fragilité de sa population.

Les investigations opérées au sein du service des charges, notamment l'analyse des balances ont permis de constater que les charges refacturées aux locataires respectaient bien la réglementation en vigueur.

S'agissant des charges de personnel, au vu des documents communiqués, les taux de récupération pratiqués par l'organisme sont conformes à la réglementation en vigueur (décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008).

6.3.2 Politique de loyers

Les contrôles effectués au titre du loyer plafond APL ne constatent pas de dépassement. Toutefois, 18 programmes relèvent de conventions APL dont l'article relatif au loyer maximum fait référence à l'accord-cadre conclu entre l'État et l'OPHLM de Chaumont le 31 mai 1988. Par ailleurs, le paragraphe 7 dudit accord cadre conditionne pour ces programmes une opération de remise en ordre des loyers qui aurait dû intervenir dans les mois qui ont suivi sa signature.

Aucun justificatif de l'opération de remise en ordre des loyers n'a été produit par le bailleur et il semble que celle-ci n'ait pas eu lieu.

Tableau 32 : Nom du programme

code programme	Nom du programme
1025	ASHTON
1047	AMPERE/FLEMING
1048	AMP/CUV/FAR/FLEM/LAV/PASC
1049	AMPERE/CUV/FARA/FLEM/PASC
1053	BERLIOZ
2002	FLAMMARION
2004	LEDRU ROLLIN
2009	GIRAUD
2039	CITE DU BASSIGNY
2051	BROSSETTE/JEAN MOULIN
2056	ST EXUPERY
2067	CITE DE LA SUIZE
3001	GOGUENHEIM
3008	LOUCHEUR/RIBOT/ST ROCH
3046	VAL BARIZIEN
3054	ST HUBERT
3055	CARNOT
3070	MALADIERE

Source : Conventions APL

Observation 10 : La convention APL de 18 groupes ne mentionne pas de montant loyer maximum, en contradiction avec l'annexe II de l'article R. 353-1 du CCH.

Les conventions APL sont de nature réglementaire et ne peuvent qu'être complétées. La convention APL type, Annexe II à l'article R. 353-1 du CCH, inscrivant les montants des loyers maximums dans son article 6, les conventions relatives à ces 18 groupes du tableau 38 doivent être complétées en ce sens. L'Agence invite le bailleur à se rapprocher des services de l'État, afin d'introduire par avenants des loyers plafonds dans les conventions APL des groupes qui n'en sont pas dotés en raison de l'accord-cadre conclu avec l'État le 31 mai 1988.

Par ailleurs, le décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R. 445-13 du CCH, fait obligation d'informer le locataire du loyer plafond actualisé résultant de la convention APL en le portant sur la quittance.

Copie du courrier à l'appui, Chaumont Habitat répond en contradictoire qu'il a, par lettre en date du 18 août 2022, signalé le problème aux services de la Direction Départementale des Territoires (DDT 52) et souhaité organiser une rencontre afin de compléter par avenant les conventions irrégulières.

Le CA délibère chaque année sur les hausses de loyers pratiqués pour l'ensemble des logements. Les hausses décidées sur la période contrôlée n'appellent pas d'observation.

L'organisme applique la même augmentation annuelle des loyers à tous les logements et parkings.

En 2021, l'office disposait de 9,88 % de marge entre ses loyers plafonds et les loyers réellement pratiqués (10,08 % en 2020) ; cependant, avec un public à bas revenus, sur un territoire détendu, cette marge ne lui est pas utile pour appliquer une politique d'augmentation des loyers à la relocation.

Pour les mêmes raisons, l'office indique ne pas instaurer de 3ème ligne de quittancement²⁵ au titre de la contribution des locataires au partage des économies de charges, autorisée par l'article R. 442-25 du CCH.

Pour les opérations de réhabilitation inscrites au PSP, l'office prévoit cependant une augmentation de loyer de 5 % sous réserve de l'accord des occupants.

Tableau 33 : Niveau de loyers mensuels, au m2 de surface habitable, des logements loués au 01/01/2020

EPCI	25ème centile	50ème centile	75ème centile	Moyenne	Loyer Moyen
OPH de Chaumont	4,44	4,84	5,34	4,91	4,87
CA de Chaumont	4,45	4,86	5,44	4,98	4,92
Haute-Marne	4,52	4,99	5,59	5,07	5,00
Grand Est	4,74	5,41	6,20	5,59	5,47

Source BO/univers RPLS

Tableau 34 : Niveau de loyers mensuels, au m2 de surface habitable, des logements loués au 01/01/2021

EPCI	25ème centile	50ème centile	75ème centile	Moyenne	Loyer Moyen
OPH de Chaumont	4,48	4,88	5,38	4,95	4,90
CA de Chaumont	4,48	4,90	5,47	5,02	4,96
Haute-Marne	4,56	5,03	5,62	5,11	5,04
Grand Est	4,78	5,45	6,25	5,64	5,51

Source BO/univers RPLS

En 2020, le loyer moyen annuel était de 34,22 euros au m² de surface corrigée et de 58,98 euros au m² de surface utile.

²⁵ Il s'agit d'un dispositif créé par la loi MOLLE en 2009 visant à faciliter la réalisation d'opérations de réhabilitation énergétique via le partage du gain de l'économie d'énergie entre le bailleur et le locataire par l'instauration d'une contribution sur la quittance dite 3^{ème} ligne de quittance.

6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité

- Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Chaumont est sortie de la liste des communes inscrites en zone de revitalisation rurale (ZRR) qui est dérogatoire aux dispositions relatives au SLS.

Toutefois, les lois de finances successives ont introduit depuis 2018 un régime transitoire²⁶ jusqu'au 31 décembre 2023. En conséquence, Chaumont est toujours concernée par les exonérations du SLS.

- Réduction de loyer de solidarité

La loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017, référencée n° 2017-1837, a introduit une réduction de loyer de solidarité pour les locataires d'un logement conventionné. La RLS s'applique à compter du 1^{er} février 2018 ; son montant est fonction des ressources du ménage concerné.

Il existe deux RLS :

- La RLS dite « RLS CAF/CMSA » ; elle s'applique aux ménages bénéficiant de l'APL. Son montant est communiqué au bailleur par la CAF (ou la CMSA) pour application. La RLS CAF/CMSA a été appliquée en juin 2018 ;
- La RLS dite « RLS Bailleur » ; elle concerne les ménages ne bénéficiant pas de l'APL.

La RLS a été mise en place date en juin 2018, avec effet rétroactif à février 2018. Son impact financier est repris dans le tableau suivant :

Tableau 35 : RLS distribution 2018-2020

	RLS	Nbre de Locataires bénéficiaires	Montant	En % du total des recettes issues des loyers
2020	dont CAF	2 094	963 577	4,02
	dont Bailleur	34	8 372	
2019	dont CAF	2 144	693 320	4,45
	dont Bailleur	27	7 669	
2018	dont CAF	2 055	626 878	6,15
	dont Bailleur	17	4 779	

Source : OPH

En 2021, le total de la RLS distribuée s'est élevé à 957 178 euros, soit 6,10 % du total des recettes issues des loyers.

6.3.4 Réparations locatives

L'entretien des équipements individuels de la robinetterie, du chauffage, de la production d'eau sanitaire est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret modifié n° 87-712 du 26 août 1987. Il appartient au bailleur de justifier de chacun

²⁶ L'article 68 de la loi de finance pour 2022 exprime cette disposition : " I.- Les communes auxquelles n'est pas applicable l'article 7 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne et sortant de la liste du classement en zone de revitalisation rurale le 1er juillet 2017 continuent de bénéficier des effets du dispositif pendant une période transitoire courant du 1er juillet 2017 au 31 décembre 2023."

des accords collectifs permettant d'y déroger et de conserver l'information, par exemple en faisant explicitement référence à leur date dans le bail.

L'OPH se déclare dans l'incapacité de fournir au contrôle le justificatif de cet accord collectif malgré ses recherches en archives, datant cet accord probablement d'avant 1997.

Observation 11 : L'entretien des chaudières individuelles gaz est assuré par Chaumont Habitat sans justifier de l'accord collectif des locataires spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 codifié au L. 442-3 du CCH.

Conscient que cette substitution est effectuée dans l'intérêt de la sécurité, l'Agence rappelle toutefois la nécessité de mettre en conformité cette pratique du bailleur avec les textes sur l'accord préalable collectif ou individuel des locataires.

Afin de répondre à cette observation et de lever cette non-conformité, le bailleur informe que le projet d'accord collectif sera transmis aux représentants des locataires pour validation et signature, dans le cadre du conseil de concertation locative programmé le 12 septembre 2022 ; en cas d'acceptation, les résultats seront présentés en CA du 14 décembre 2022, pour délibération et validation de l'accord collectif.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

6.4.1 Concertation des locataires

Chaumont Habitat a élaboré un Plan de concertation locative (PCL) pour la période 2019-2023 conformément aux dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017²⁷. Il a été validé en CA du 21 mars 2019.

L'OPH a mis en place un conseil de concertation locative (CCL) conformément à l'article L. 422-3-1 du CCH. Le CCL est composé paritairement de six membres. Il se réunit au moins une fois par trimestre. Y sont abordés les thèmes tels que la grille tarifaire appliquée lors des états des lieux de sortie et la grille de vétusté qui lui est associée.

Le 7 septembre 2018, un accord collectif a été acté sur la procédure état des lieux. En annexes, figurent la grille de vétusté et le barème de réparation locative.

L'office a produit au contrôle un accord cadre aux termes duquel il convient, avec les associations de locataires, de ne pas appliquer la réglementation en vigueur portant sur l'individualisation des frais de chauffage dans ceux des immeubles ayant un chauffage collectif et qui ne sont pas exclus du dispositif, au sens du décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de

²⁷ Aux termes des articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans son patrimoine, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un Plan de concertation de Concertation Locative couvrant l'ensemble de leur son patrimoine.

chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs pris en application de la loi de transition énergétique d'août 2015.

Observation 12 : L'accord cadre de non-application locale de l'individualisation des frais de chauffage dans le parc de Chaumont Habitat, pour les immeubles ne relevant pas d'une impossibilité technique, est irrégulier ; les dispositions du décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 et son arrêté d'application doivent leur être appliqués.

Au sens du conseil de concertation locative du 20 juillet 2017, le refus d'application des dispositions réglementaires obligatoires concernait 1 498 logements sur les 3 115 recensés, les autres ayant justifié d'une des exonérations énoncées aux textes réglementaires.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'organisme informe avoir ajouté l'individualisation des frais de chauffage à son dossier de renouvellement du marché de location de comptage d'eau chaude sanitaire ; les délais de mise en concurrence dudit marché et d'exécution des travaux laissant envisager une mise en service, et donc l'application des dispositions précitées, avant le 1^{er} janvier 2024.

Le suivi des réalisations du programme pluriannuel de gros entretien fait partie des sujets abordés et inscrits au PCL. Les PV n'attestent pas d'un état comparatif entre les travaux prévus pour l'année et ceux qui ont effectivement été réalisés. Ce point constitue une piste de progrès dans les relations avec le CCL.

Le bilan de 2020 pointe 6 réunions de concertations locatives où ont été abordées différentes thématiques, telles que les programmes de réhabilitation, les projets de démolition et le relogement, les services aux locataires et communiquées des informations sur les loyers notamment.

L'OPH a justifié de la réception des factures et du bilan annuel de l'utilisation des fonds de 2019, présenté au bailleur par les associations bénéficiaires, tel que prévu au page 13 du PCL (*avant le 15 février de chaque année, les associations doivent fournir les factures et justificatifs de l'année N-1... Un bilan des actions mises en place et des dépenses afférentes est adressé par chaque association à Chaumont Habitat avant le 15 février de chaque année pour l'année N-1*), et à l'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Égalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017.

6.4.2 Réclamations des locataires

Le centre relation clients (CRC) de Chaumont Habitat compte neuf personnes, dont quatre qui réalisent des travaux dans les logements ; il est placé sous l'autorité de la direction Relation Clientèle et Qualité.

Les modalités de traitement des réclamations des locataires sont détaillées dans un processus de décision.

Le logiciel de gestion des réclamations clients (GRC) constitue le dispositif principal de la relation aux locataires pour leurs sollicitations, qu'elles soient des demandes administratives, techniques ou qu'elles concernent la recherche d'un logement. Les demandes sont enregistrées dans l'outil et tracées, afin d'assurer un meilleur suivi des appels et des actions par nature d'interventions. L'outil couvre chaque étape jusqu'à la clôture des actions et le traitement effectif de l'appel. Il intègre un dispositif d'alerte quand la réponse tarde. Lorsqu'un locataire reformule une réclamation après la clôture, celle-ci est rattachée à la réclamation initiale. L'outil est à disposition de tous les responsables.

Chaque réclamation renvoie, selon sa nature, à un service déterminé pour y remédier, et au Service de Relation Client pour son suivi et pour apporter les informations au locataire ; leur traitement s'inscrit dans le cadre de la certification QUALIBAIL. Le CRC est aussi engagé dans une démarche de certification ISO 9001.

La gestion des réclamations est dans l'ensemble satisfaisante, comme le confirme l'obtention du label Qualibail ; il semble qu'elle marque une évolution par rapport au résultat négatif du traitement des demandes techniques de l'enquête de satisfaction de 2020 (cf. § ci-dessous), qui demandera à être confirmée dans la prochaine enquête.

6.4.3 Enquête de satisfaction des locataires

Régulièrement, Chaumont Habitat effectue une enquête sur la qualité de service rendue auprès des locataires. L'enquête s'inscrit dans le cadre d'une démarche qualité sur la base d'un questionnaire, passant en revue les différents thèmes pour évaluer leur satisfaction sur la qualité des services rendus.

La dernière enquête a été réalisée en septembre 2020, sur un échantillon de 3 568 locataires. Les retours sur envoi correspondent à 1 152 personnes, soit un taux de répondants de 32 % ; ce qui est trop faible pour que les données de l'enquête puissent être représentatives et exploitables.

Ses résultats recensent 81 % des locataires globalement satisfaits (contre 82 % en 2018) ; la note sur le traitement des demandes est de 65% de satisfaits (contre 73 % en 2018). S'agissant du volet relatif au traitement des demandes techniques, il est aussi en baisse, avec la note de 66% de satisfait (contre 71% en 2018).

Les attentes d'amélioration se concentrent notamment sur le chauffage et l'état des logements.

6.4.4 Gardiennage

L'effectif de Chaumont Habitat ne comprend pas de gardiens. Dans le cadre des relations avec les locataires, l'office a mis en place un dispositif de médiation pénale permettant d'apporter une réponse à la régulation des troubles sur les différents quartiers. Ce dispositif traite les infractions telles que les dégradations jusqu'à 1 500 euros, l'occupation illicite des halls d'immeubles, les nuisances sonores, les dépôts d'ordures, le délaissement de mineurs (à des heures tardives dans les parties communes) et les insultes et outrages envers ses agents.

Outre le médiateur, cinq agents sont assermentés pour représenter l'office au Tribunal de Grande Instance (TGI), en lien avec l'association départementale d'aide au justiciable (ADAJ).

6.4.5 Politique de suivi des créances et des impayés

Le précédent rapport avait pointé le stock important d'impayés constitué au ¾ de locataires et des faiblesses sur son processus de traitement. A la suite de ces recommandations, l'office a sollicité un audit externe et a largement pris en compte ses préconisations (formalisation des procédures, meilleure lisibilité des missions des agents du service et identification de la bascule pré contentieux / contentieux).

Comme le montre le tableau ci-dessous, pour la période 2016 à 2020, le taux des créances locatives a diminué. Depuis 2017, il est passé en dessous des valeurs de référence pour s'établir à 12,7 % en 2020.

Les données indiquent également que le taux de créances des locataires partis rapporté aux créances totales a diminué sensiblement. De 48,9 % pour 2016, il est passé à 36 % en 2020 soit une baisse de 13 points.

Au vu de ces éléments, l'Agence constate que les mesures prises par l'office étaient bien adaptées.

Le suivi des impayés est bien identifié au sein de l'office. La phase précontentieuse n'appelle pas de remarques particulières (relances effectuées, proposition de plans d'apurement, liens avec les travailleurs sociaux de secteur). En outre, les critères retenus pour le passage en contentieux sont pertinents (1 000 euros et dette supérieure à 3 termes consécutifs). Par ailleurs, depuis 2015 le recouvrement contentieux de locataires est externalisé.

Tableau 36 : Évolution des créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Produits des loyers (1)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Récupération de charges locatives (2)	4 101	4 151	4 000	3 885	3 700
Quittancement (3)=(1)+(2)	19 978	20 024	19 064	18 912	18 535
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	1 436	1 082	1 051	908	928
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	1 274	1 509	1 462	1 447	1 421
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	2 710	2 591	2 513	2 355	2 349
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	13,6%	12,9%	13,2%	12,5%	12,7%
<i>Valeurs de référence</i>	13,2%	13,1%	14,5%	13,9%	13,8%
Créances locataires partis / Créances totales	48,9%	38,3%	37,3%	35,4%	36,0%
<i>Valeurs de référence</i>	39,9%	39,3%	39,7%	39,6%	38,5%

Source : Harmonia retraitement Ancols

Le taux de recouvrement²⁸ moyen sur la période contrôlée s'élève à 99,6 %. Il peut être qualifié de très satisfaisant au regard des valeurs de référence observées et montre que les encaissements tendent à se rapprocher des montants quittancés de l'année.

S'agissant des pertes sur créances irrécouvrables, leurs montants cumulés sur cinq ans correspondent à 1 241 milliers d'euros ce qui est nettement supérieur au montant du non-recouvrement²⁹ (387 milliers d'euros). Cette situation est la résultante de la politique active en matière d'apurement de dettes anciennes de locataires partis (notamment concernant l'exercice 2017) et qui est cohérente au regard des faibles montants enregistrés annuellement sur le compte 7714 (recouvrement sur créances admises en non-valeur).

²⁸ Mode de calcul : créances locatives n-1 + quittancement (loyers+ charges) annuel – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables – encaissement de l'année rapporté au montant quittancé. Plus il s'éloigne de 100 %, moins le recouvrement peut être qualifié d'efficace, plus le stock de créances locatives s'accroît rapidement. Ce taux peut dépasser 100 % lorsque le stock des créances locatives diminue. En effet, les encaissements de l'année comprennent des recettes provenant des créances locatives des exercices précédents, ils peuvent donc excéder le montant quittancé de l'année de référence.

²⁹ Différence entre les montants quittancés et encaissés soit 96 513 milliers d'euros moins 96 126 milliers d'euros.

Tableau 37 : Évolution du taux de recouvrement*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Créances clients (N-1)	3 202	2 956	2 591	2 509	2 355
Produits des loyers (1)	15 877	15 873	15 063	15 027	14 835
Récupération de charges locatives (2)	4 101	4 151	4 000	3 885	3 700
Quittancement (3)=(1)+(2)	19 978	20 024	19 064	18 912	18 535
Créances clients (N)	2 956	2 591	2 509	2 355	2 349
Pertes sur créances irrécouvrables	- 187	- 427	- 195	- 236	- 196
Total encaissement (N) (4)	20 038	19 961	18 951	18 830	18 346
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	100,3%	99,7%	99,4%	99,6%	99,0%
<i>Valeurs de référence</i>	99,0%	98,8%	98,6%	98,8%	98,9%

Source : harmonia retraitement Ancols

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'office a établi une analyse prévisionnelle à l'aide de l'outil Visial web sur une période comprise entre 2021 et 2029. Cette étude est adossée au Plan de Stratégie Patrimoniale (2019-2029) adopté lors du CA du 18 mars 2021.

Les hypothèses d'évolution macro-économiques retenues sont celles recommandées par la fédération des OPH et les risques locatifs retenus (impayés et vacances) reflètent la réalité actuelle de l'organisme.

7.1 Investissements et modalités de financement

Tableau 38 : Prévisionnel des modalités de financement

Montants en milliers d'euros

Investissements	Renouvellement de composants	Réhabilitations	Démolitions	Opérations nouvelles	Total
Fonds propres	18 698	7 379	1 538	2 522	30 137
<i>En % de l'investissement</i>	63%	18%	32%	15%	32%
Subventions	229	434	3 215	1 239	5 117
<i>En % de l'investissement</i>	1%	1%	68%	7%	5%
Emprunt	10 788	33 992	0	13 272	58 052
<i>En % de l'investissement</i>	36%	81%	0%	78%	62%
Total	29 715	41 805	4 753	17 033	93 306
<i>En % de l'investissement</i>	32%	45%	5%	18%	100%
<i>Nombre de logement</i>		1020	287	133	

Source : Visial web

Le volume global des investissements de cette simulation représente presque six fois le volume investi au regard de la période contrôlée (15,7 millions entre 2016 et 2020). L'Agence constate qu'au regard du montant des investissements réalisés depuis 2016, cette politique de développement apparaît extrêmement ambitieuse notamment concernant les réhabilitations.

Par ailleurs, la vente annuelle de 4 logements programmée sur l'ensemble de la période, devrait apporter à l'organisme un produit net de cession estimé à 2,6 millions d'euros, soit une moyenne par logement de 73 000 euros.