



**Chambre régionale des comptes
d'Aquitaine**

Bordeaux, le 19 mars 2010

Le Président

Références à rappeler : CC/ROD II/47035989

Monsieur le Directeur Général,

Par lettre du 4 mars 2009, vous avez été informé que la Chambre régionale des comptes d'Aquitaine allait procéder au jugement des comptes, de 2004 à 2007, et à l'examen de la gestion de 2004 jusqu'à la période la plus récente de l'office public de l'habitat de Lot et Garonne «Habitallys». A l'issue de cette vérification, l'entretien préalable avec le conseiller-rapporteur prévu par les articles L. 243-1 et R. 241-8 du code des juridictions financières a eu lieu le 27 mai 2009.

Je vous ai fait connaître par lettre du 19 octobre 2009, les observations retenues à titre provisoire par la chambre lors de sa séance du 10 septembre 2009, en vous priant d'y répondre dans le délai de deux mois.

Vous y avez répondu par courrier du 30 novembre 2009.

Après avoir examiné le contenu de ces réponses, la chambre a arrêté au cours de sa séance du 14 janvier 2010, les observations définitives qui vous ont été notifiées le 4 février 2010.

Le délai légal d'un mois, imparti aux destinataires des observations définitives pour adresser leur éventuelle réponse à la chambre régionale des comptes étant expiré, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, le rapport d'observations définitives de la chambre qui porte sur :

- la présentation,
- les suites apportées au rapport de la MILOS,
- la politique patrimoniale,
- la commande publique,
- la situation financière.

Monsieur Jean-Pierre GAILLARD
Directeur général de l'OPH de Lot et Garonne « Habitallys »
36 bis boulevard Scaliger
BP 58
47 003 AGEN Cedex

I - PRESENTATION DE L'OFFICE ET SON CONTEXTE

Conformément à la nouvelle réglementation issue du premier article de l'ordonnance du 1^{er} février 2007, l'office public d'aménagement et de construction (OPAC) du département de Lot et Garonne est devenu « office public de l'habitat de Lot et Garonne ».

Ce changement n'a pas induit de modification particulière dans son organisation, sa stratégie et son fonctionnement si ce n'est en ce qui concerne sa gouvernance qui est conforme à la nouvelle législation.

L'office est par ailleurs toujours soumis à la comptabilité publique.

Fin 2008, l'office dénommé commercialement « HABITALYS », disposait d'un parc 4 000 logements dont 64 % en collectif et 233 logements foyer, répartis sur 99 communes du Lot et Garonne, implantés à 40 % en zone rurale et aucun en zone urbaine sensible (zus).

L'occupation sociale du parc est fortement marquée avec 81 % des ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds du logement très social.

A la fin de cette même année 2008, il comptait 82 salariés hors contrats à durée déterminée dont 70 % de droit privé pour un chiffre d'affaires de 14,3 M€ issu essentiellement de la gestion de son parc locatif.

Depuis sa transformation en 2002 en office public d'aménagement et de construction (OPAC), HABITALYS s'est lancé dans l'aménagement et souhaite étendre son activité à celle de syndic de copropriété.

En l'absence de plan départemental de l'habitat, HABITALYS évolue dans un environnement institutionnel où son expérience lui permet de répondre à la demande locative sociale.

II - LES SUITES APPORTEES AU DERNIER CONTROLE DE LA MILOS

La Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS) a constaté dans son rapport de mars 2007 qu'HABITALYS assurait correctement sa mission de bailleur social et disposait d'une vision stratégique de son patrimoine au travers d'un plan stratégique du patrimoine (PSP).

Elle notait une réorganisation administrative réussie par la création récente de deux agences tout en soulignant une faiblesse au niveau des impayés « *malgré des moyens importants* ».

Elle qualifiait la situation financière d'HABITALYS de « satisfaisante » malgré une baisse prévisionnelle de son potentiel financier due à une mobilisation de ses fonds propres pour financer ses investissements.

Depuis le passage de la MIILOS, HABITALYS s'attache à consolider son organisation et à formaliser ses procédures de contrôle interne et de commande publique, formalisation qui devrait être achevée d'ici fin 2009.

Le recrutement fin 2007 d'un contrôleur de gestion permet de suivre depuis début 2009 les stocks de la régie d'entretien et ses bons de travaux.

De même l'activité des deux agences d'Agen et de Marmande est désormais mesurée et des procédures plus contraignantes ont été mises en place pour les visites d'entretien des logements. Un progiciel de suivi informatisé des programmes d'investissement est aussi installé depuis 2008.

Il reste à l'office à réactiver le conseil de concertation collective pour aboutir à un accord collectif sur les 10 % du coût de vétusté laissé à tort à la charge des locataires partants ainsi que sur les contrats généraux d'entretien du chauffage, de robinetterie, d'eau chaude et de VMC (ventilation mécanique contrôlée) imposés aux locataires.

En réponse, vous avez indiqué que « *le Conseil de concertation n'a effectivement pas fonctionné, notamment du fait d'un déficit de représentation des locataires* », et que, dans l'attente de la réactivation de ce conseil, il a été mis fin à la pratique relative au coût de vétusté résiduelle.

Vous espérez obtenir un accord collectif sur ce point et sur les contrats d'entretien.

Sur le plan de la gestion locative, les 1 753 dossiers en instance fin 2008, en baisse par rapport à 2005 (1 920) représentaient 3,2 années d'attribution contre 4,5 années fin 2005. Selon le rapport d'activité 2008 de l'office, 17 % d'entre eux avaient quand même une ancienneté supérieure à 18 mois contre 14 % fin 2005.

Vous faites valoir, dans votre réponse, qu'après analyse détaillée des dossiers de demandes dont l'ancienneté est supérieure à 18 mois « *la réalité des demandes banalisées de plus de 18 mois est nettement inférieure à 10 %* ».

De même l'enquête de satisfaction menée en 2008 par un prestataire privé fait ressortir que si globalement le taux de satisfaction s'est amélioré de 15 % depuis la précédente enquête de 2005, 40 % des locataires restent encore insatisfaits en ce qui concerne le traitement de leurs réclamations (contre 45 % en 2005). Dans votre réponse, vous précisez que « c'est un des points sur lesquels les agences mettent particulièrement l'accent d'amélioration souhaitée ».

Enfin, la MIILOS signalait que l'entretien du logement, de certains équipements (isolation thermique et phonique, état des sols, plomberie, robinetterie et VMC) et, pour l'agence d'Agen, des chaudières et des parties communes devaient être amélioré. Vous précisez que l'office y travaille.

III - LA POLITIQUE PATRIMONIALE

3-1 - L'état du parc

En 2007, le parc d'HABITALYS représentait 5,7 % de l'ensemble du parc géré par les offices de la région aquitaine.

Sur la période 2004-2007, son parc s'est accru de 3,2 % avec 212 logements mis en service et 58 achetés mais aussi 147 cédés ou démolis¹.

Pour autant la chambre note un regain de dynamisme que traduit le doublement chaque année du nombre de logements mis en service (en moyenne une cinquantaine par an) et mis en vente (une vingtaine par an) ; le nombre de logements démolis a par ailleurs été multiplié par trois sur la période 2003-2007 par rapport aux quatre années précédentes (68 contre 24).

De même 211 logements étaient mis en chantier entre 2003 et 2007 et autant étaient envisagés pour 2008.

L'état du parc reste cependant assez ancien puisqu'à la fin de l'année 2008 58 % (2 284 logements) avaient plus de 30 ans et 10 % moins de 10 ans ce qui donne un âge moyen du parc de 26 ans et 5 mois.

3-2 - Le plan stratégique du patrimoine

HABITALYS a adopté en mai 2006 un plan stratégique du patrimoine pour 2006-2011.

Le diagnostic établi par un cabinet extérieur faisait valoir une équipe gestionnaire rigoureuse et de proximité ainsi qu'un patrimoine perçu comme de qualité avec cependant une communication insuffisante et une faible collaboration avec les associations à vocation sociale.

Au nombre des difficultés se dessinant, il soulignait une hétérogénéité de la dynamique des territoires sur le département du Lot et Garonne, la montée d'un environnement concurrentiel, une tension sur le foncier, une insuffisance de logements sur les territoires hors communauté d'agglomération et paradoxalement une attente par ces mêmes communautés de logements sociaux en centre ville et en périurbain principalement sur Agen et sa banlieue avec une extension sur le territoire de Villeneuve sur Lot.

Sur le plan institutionnel, le partenariat avec les communautés de communes et le développement de compétences urbanistiques en lien avec les politiques des villes étaient aussi recommandés

Concernant l'état du parc, il était connoté sans difficultés sur les plans techniques, sociaux et financiers mais de plus en plus tendu en raison d'une occupation sociale de plus en plus fragile.

¹ Source : dossiers individuels de situation

Malgré ce constat plutôt favorable, 59,3 % (1 984 logements) du parc devaient entrer dans une logique d'investissement, 67 logements devaient être démolis entre 2005 et 2006 tandis que 248 logements pouvaient être proposés à la vente grâce à une politique de communication plus active de l'office.

Le plan stratégique du patrimoine consacrait aussi l'orientation prise par HABITALYS depuis sa transformation en OPAC de diversifier son offre en l'ouvrant vers l'accession à la propriété au travers notamment de programmes viabilisés ou de construction de logements neufs.

Pour réaliser ces objectifs, il envisageait de construire entre 80 et 100 logements par an adaptés aux besoins de la population comportant entre autres des montages adaptés pour le maintien à domicile des personnes âgées en lien avec les collectivités locales.

En termes financiers, le volume total d'investissements programmés entre 2006 et 2011 était de 100 M€ dont 78 M€ en construction, 11 M€ en réhabilitation, 9,5 M€ pour le gros entretien ; 24 % devaient pouvoir être autofinancés grâce à la plus value de 3,2 M€ escomptée sur la vente des logements et à la hausse de plus de 30 % du chiffre d'affaires qui devait atteindre 17,6 M€ en 2011 contre 13,2 M€ en 2006, hausse générée par la location des logements neufs.

Ces objectifs étaient toutefois conditionnés au maintien à 50 % de l'annuité d'emprunt, à 28 % des frais de personnel et de maintenance et à 20 % pour les travaux de réhabilitation (remplacement des composants).

A la fin de l'année 2008, soit à mi parcours, la chambre constate qu'HABITALYS déroule correctement son plan stratégique du patrimoine.

En 3 ans (2006-2008), HABITALYS avait financé environ 312 logements à vocation sociale réalisant ainsi son objectif de 80 à 100 logements par an.

Grâce à une réorganisation des services et à une politique de commercialisation plus active, l'établissement avait atteint en 2007 et 2008 ses objectifs de ventes : une trentaine de logements vendus pour ces deux années contre une moyenne de quinze pour les années antérieures, ce qui signifie que l'objectif de 87 ventes préconisé dans le plan stratégique du patrimoine sur 6 ans a de bonnes chances d'être atteint.

De même sur le plan financier, si l'office parvient à maintenir le niveau de plus values dégagées en 2007 et 2008 (respectivement 0,8 M€ et 1,3 M€), les prévisions seront dépassées en 2011.

La chambre constate que sur les 248 logements à proposer à la vente avant fin 2011, l'établissement en avait proposé 182 à la fin de l'année 2008, selon son rapport d'activité 2008.

En termes de réhabilitation/amélioration environ 1 000 logements avaient été financés entre 2006 et 2008 avec une nette accélération à partir de 2006 pour un coût total de 4,6 M€

L'objectif de 1 330 logements inscrits dans le plan stratégique du patrimoine pourrait être atteint en 2009 avec toutefois un coût plus élevé que celui envisagé initialement.

En revanche l'office est un peu moins avancé sur les programmes d'accèsion à la propriété : 25 logements devaient être livrés fin 2009-début 2010 sur la commune de Tonneins (Vénès II) tandis que 35 autres en étaient encore au stade du financement (commune de Foulayronne-marcel Pagnol).

Concernant le gros entretien, l'établissement dépense un peu plus d'un million d'euros par an, inférieurs aux 1,5 M€ prévus au plan stratégique du patrimoine. Toutefois, l'ensemble des démolitions programmées dans le plan a été réalisé entre 2006 et 2007.

Sur le plan financier, le retard pris dans les opérations d'accèsion à la propriété a pour effet de différer d'autant la potentialité financière recherchée et simulée dans le plan stratégique.

De même la mobilisation des fonds propres a été inférieure à celle prévue dans le plan stratégique du patrimoine : 11 % contre 24 %.

En conclusion la chambre observe que si globalement HABITALYS suit son plan stratégique du patrimoine, un certain décalage existe pour les opérations d'accèsion à la propriété, ce qui signifie qu'il doit faire évoluer ses compétences en ce sens, point qui figurait d'ailleurs dans son plan stratégique du patrimoine parmi ses objectifs de mobilisation interne.

De même il lui reste à travailler ses relations avec le monde associatif à vocation sociale et à trouver sa place au sein du dispositif des plans et programmes de l'habitat.

IV - LA COMMANDE PUBLIQUE

En réponse à la MILOS qui avait constaté l'absence de cellule « marchés public » et de formalisation des marchés à procédure adaptée, l'office a mis en place une cellule « marché » rattachée depuis avril 2008 à la direction administrative.

Composée de 3 personnes dont une cadre recrutée en 2008, cette cellule travaille essentiellement sur les marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre, ceux des fournitures et services restant gérés au sein de chaque service gestionnaire.

Sur le plan du suivi des marchés, le progiciel de marchés utilisé par HABITALYS gère uniquement les marchés de travaux et pas ceux des services, ce qui contraint les services gestionnaires, dont la cellule « marché » pour les marchés de maîtrise d'œuvre, à bâtir des tableaux annexes de suivi.

La chambre ne peut qu'encourager la reprise progressive de l'ensemble de la commande publique de l'office par la cellule « marché » qui doit recenser les besoins d'achat le plus en amont possible, passer tous les marchés publics de l'office et être le prestataire de service de tous les acteurs « achat ».

Ce mouvement doit s'accompagner d'une centralisation plus poussée du système d'information.

Par ailleurs constat a été fait de ce que l'office ne dispose pas de procédures internes pour enregistrer la date d'arrivée des décomptes adressés par les entreprises dans le cadre des marchés de travaux.

Or cette situation peut constituer un handicap pour calculer le délai global de paiement tel que prévu par le décret n° 2002-232 du 21 février 2002 modifié par celui du 28 avril 2008 (n°2008-408).

La chambre note que l'office semble avoir mis en place une procédure interne d'enregistrement des factures pour les marchés de travaux, mais rappelle que le délai global de paiement court à compter de la date de réception par la collectivité des factures ou décomptes.

V - LE BILAN FINANCIER DE LA PERIODE

5-1 - Les budgets annexes

HABITALYS produit chaque année deux budgets annexes sans mouvements depuis 1995 pour l'un et 2002 pour l'autre.

Le plus ancien porte sur la gestion locative de 6 studios confiée à HABITALYS par la commune de Bon Encontre.

Le second est lié à une maîtrise d'ouvrage déléguée par la commune de Castelculier à HABITALYS.

Si comme l'a indiqué l'office ces opérations sont closes, la chambre l'invite à solder ces budgets annexes.

La chambre prend acte de ce que le budget relatif aux 6 studios a été soldé au mois d'octobre 2009 et que l'office s'est engagé à clore le second avant la fin de l'année 2009.

5-2 - La fiabilité des comptes

Si dans l'ensemble, les comptes de l'office public de l'habitat de Lot et Garonne sont tenus conformément aux règles budgétaires et comptables applicables aux offices publics de l'Habitat, la chambre a cependant relevé quelques anomalies qui méritent d'être régularisées.

5-2-1 - La règle du rattachement des charges et des produits

Grâce au mois supplémentaire accordé par l'instruction budgétaire et comptable M 31 applicable aux offices publics de l'habitat pour clore les comptes (dispositif de la journée complémentaire), HABITALYS respecte la règle du rattachement des charges et des produits à l'exercice, à l'exception des subventions notifiées.

En effet malgré la remarque de la MIILOS, l'office a décidé de continuer à ne comptabiliser les subventions qu'en fonction des montants mobilisables au regard des dépenses subventionnables comptabilisées et non lors de leurs notifications.

Par ailleurs la chambre a constaté que les comptes sont de fait clos à la fin du mois de mars de l'année suivante, pratique permise par le progiciel de gestion comptable « Estia » utilisé par l'office et par le poste comptable, progiciel qui admet des opérations postérieurement au mois de janvier de l'année qui suit.

Malgré cette facilité, la juridiction a constaté que l'office n'avait pas correctement valorisé certains actifs dans ses comptes 2008 alors qu'il en connaissait leur valeur dans les premiers jours du mois de janvier 2009, ce qui l'a conduit à présenter une situation patrimoniale dépréciée à tort de 180 000 € à la clôture de l'exercice 2008.

En réponse vous rappelez les circonstances qui ont conduit l'office à cette pratique et faites valoir que l'information a été portée à la connaissance du conseil d'administration et des tiers au travers de l'annexe jointe au compte financier 2008.

La chambre rappelle qu'en vertu du principe des droits constatés et de l'indépendance des exercices, principes auxquels le conseil d'administration ne peut déroger, toutes les opérations concernant une année doivent être rattachées à l'exercice au cours duquel elles sont nées ou ont donné lieu à service fait.

De même, la juridiction invite HABITALYS à suivre les recommandations édictées en 2004² qui préconisent l'accélération du dépôt des comptes par la réduction de la journée complémentaire, ce qui induit un paramétrage adapté du progiciel de gestion comptable.

5-2-2 - La provision pour gros entretien.

Conformément au nouveau dispositif réglementaire applicable aux offices publics de l'habitat au 1^{er} janvier 2005, la provision pour « grosses réparations » a été remplacée par une provision pour « gros entretien » correctement assise sur un plan triennal de travaux identifié par immeuble ou groupe d'immeubles, réactualisé tous les ans.

L'élaboration d'un plan pluri annuel de travaux suppose un suivi bien par bien entre le prévisionnel et le réalisé permettant ainsi un ajustement annuel de la provision.

Dans ce contexte, la pratique d'HABITALYS qui consiste à reprendre chaque année le montant doté l'année précédente, aboutit à déconnecter la provision du niveau de réalisation des dépenses de gros entretien, ce qui est contraire aux principes régissant ce type de provision

5-2-3 - Les immobilisations

A la suite des modifications réglementaires applicables au 1^{er} janvier 2005 imposant une comptabilisation et un amortissement séparés des différents éléments composant les immeubles locatifs, HABITALYS a choisi la méthode forfaitaire consistant à appliquer au coût global un pourcentage pour chaque élément établi par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment) puis a classé ses immeubles en quatre catégories amorties entre 40 et 52 ans et affiné progressivement ce découpage par composants supplémentaires prévus par la réglementation.

Cette opération de requalification associée à d'autres opérations de reclassement réglementaires a généré un déficit de 2 040 000 € correctement prélevé sur les fonds propres de l'établissement en 2005.

La chambre observe qu'HABITALYS s'est attaché à procéder à une évaluation de son patrimoine et que le déficit en résultant a pu être absorbé sans difficulté par l'établissement.

² circulaire DGCP/DGUHC n°2004-51 du 20 août 2004

5-3 - Le bilan financier de la période

5-3-1 - Les résultats de l'office

Au cours des années 2003-2007, HABITALYS a dégagé chaque année un résultat positif moyen d'un million d'euros, représentant 14 % des loyers facturés pour une médiane de 10,4 % fin 2007.

Cette situation s'explique par une hausse plus rapide des produits (+ 9 %) que des charges (+ 7,3 %), principalement due à une hausse globale de 12,20 % des loyers, compensant largement la perte de 400 000 euros de produits financiers.

Les loyers quittancés par logement restent toujours à un niveau élevé : 3 607 € en 2007 pour une médiane nationale 2007 de 3 258 €

Il en est de même pour les annuités d'emprunt qui constituent le poste de charges le plus important et pèsent encore pour 48,5 % dans les loyers, soit 7 points de plus que la médiane 2007 à 41,1 %, ce qui représente une annuité d'emprunt de 1 764 € par logement contre 1 393 € pour cette même année 2007.

Viennent ensuite les frais de personnel et de gestion qui bien qu'en hausse respective de 20 % et 35 % sur la période 2003-2007 demeurent légèrement inférieurs à la médiane en 2007, 935 € contre 904 € par logement.

Les charges de maintenance et de gros entretien marquent le pas par rapport à 2004 puisqu'à coût constant de 500 € par logement sur toute la période, HABITALYS n'y consacre plus que 13,7 % des loyers en 2007 alors que la médiane est à 16 % pour 530 €

Toutefois au sein de ces charges, la part du gros entretien représente encore 70 %, taux supérieur de 10 points à celui de la médiane en 2007.

Enfin et bien que l'office n'ait pas vraiment de marge de manœuvre sur la taxe foncière, elle se révèle être d'un coût supérieur à la médiane (430 € contre 510 €) mais ne pèse que 10,6 % dans les loyers pour une médiane de 11,2 %.

En fait l'amélioration la plus notable sur la période porte sur le coût des impayés locatifs³ dont le taux a été ramené de 2,1 % à 1 % des loyers, pourcentage qui est encore légèrement supérieur à la médiane de 0,8 % en 2007, médiane inchangée depuis 2004.

Cette évolution favorable s'est accompagnée d'une hausse du taux de recouvrement des loyers de l'année porté de 95,3 % en 2004 à 97 % en 2007, diminuant ainsi leur impact sur le chiffre d'affaires de 8,19 % à 7,76 % en 2007 puis 6,82 % en 2008.

Plusieurs facteurs en sont à l'origine dont, entre autres, une progression du taux de prélèvement automatique qui représentait 63 % en 2008, la réactivation des treize régions de recettes pour lesquelles la MILOS avait constaté la faiblesse des sommes encaissées et une coopération plus étroite entre l'office et le comptable public.

³ provision pour créances douteuses + pertes sur créances irrécouvrables – reprise de provision

Selon ce dernier, les créances irrécouvrables qui ne portent que sur les locataires partis, correspondraient pour 65 % aux charges facturées aux locataires sortants pour non entretien de leur logement ; ces indemnités de réparation s'élèvent fréquemment entre 1 500 et 4 000 euros, voire plus, sommes dépassant largement les capacités financières de la population accueillie.

Compte tenu du nombre de personnes affectées à la gestion locative (22,4 équivalents temps plein -ETP- en 2007), soit 6,1 ETP pour 1 000 logements, nombre supérieur à la moyenne des autres organismes (4,3 en 2007) et des 5 personnes du poste comptable complètement dédiées à l'organisme, la chambre observe à la suite de la MILOS, qu'HABITALYS devrait être à même d'améliorer encore son taux d'impayés.

Le dernier facteur qui reste à surveiller est le taux de la vacance : divisé par deux depuis 2001 où il atteignait 3,31 %, il subit une légère dégradation en 2008 par rapport à 2007 (1,35 % contre 1,62 % en 2008).

En tenant compte des logements neutralisés pour cause de démolition, le taux de vacance a même doublé en 2008 : 1,05 % en 2008 contre 0,58 % en 2007, soit un manque à gagner selon l'office de 136 000 euros.

Malgré ces éléments assez contrastés, HABITALYS a maintenu un autofinancement satisfaisant bien qu'en tendance un peu moins performant : en 2007 il devient inférieur d'un point à la médiane de 10,1 %.

En réponse, vous faites valoir que « *la pression des taxes sur les loyers acquittés par les locataires est moins forte que celle constatée au niveau national du fait que 75 %, contre 87 % pour l'ensemble des OPH et l'écart constaté entre le coût par logement d'Habitayls soumis à la TFPB et le coût moyen réglé par l'ensemble des OPH a été réduit de 89 € à 81 €, principalement en raison des réclamations faites pour tous motifs et des dégrèvements obtenus* ».

Vous ajoutez que « l'amélioration du taux de recouvrement reste un objectif constant, tant pour la Trésorerie que des services de l'Office » tout en précisant que la population accueillie est de plus en plus fragile sur le plan social.

5-3-2 - La structure financière

Le bilan fonctionnel, qui permet de mesurer la solidité financière de l'organisme fait apparaître une hausse globale du fonds de roulement de 6,5 % sur la période 2003-2007 et ce malgré les opérations de reclassement comptable qui ont obéré ses fonds propres.

Les résultats bénéficiaires dégagés par HABITALYS en 2005 et 2006 lui ont permis de faire remonter son fonds de roulement fin 2007 à un niveau supérieur à celui de 2004 (9,6 M€ contre 9 M€). Malgré cette amélioration, il ne représente que 8,7 % des ressources stables pour une médiane 2007 de 9,4 %.

La chambre constate aussi que le ratio d'autonomie financière⁴, déjà faible en 2004 (26 % pour l'office pour une médiane de 30,7 %) s'est depuis dégradé à 22,4 % fin 2007 et ce malgré une hausse modérée des emprunts (+ 5,5 %).

⁴ capitaux propres sur ressources permanentes

Sur l'ensemble de la période, l'organisme dégage des ressources d'exploitation qui bien qu'en baisse de 27 % lui assurent quand même un montant de 606 € par logement pour une médiane de 317 € en 2007.

Le bon niveau de son fonds de roulement conjugué à des ressources d'exploitation confortables lui assure une trésorerie de 8 à 12 M€ correspondant à une moyenne de 9 mois de quittance et couvrant entre 6 et 7 mois de dépenses.

Pour autant en trésorerie moyenne, l'écart avec la médiane se resserre au fil des années pour s'inverser défavorablement en 2007 : en 2004, la trésorerie de l'office représentait 2 865 € par logement pour une médiane de 1 981 € et en 2007, 2 015 € pour une médiane de 2 221 €

5-3-3 - La rentabilité d'HABITALYS

En termes de potentiel financier qui constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectables au financement des opérations, HABITALYS se positionne plutôt bien par rapport à la moyenne des offices : 1 833 € par logement pour une médiane de 1 504 € à la clôture de l'année 2007.

Son potentiel financier à terminaison qui intègre les dépenses à payer et les recettes à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours, est encore plus confortable : 1 979 € par logement pour l'office et pour une médiane de 1 377 €

Avec 6,9 M€ fin 2007, l'office a amélioré de 37 % son potentiel financier depuis 2004.

En conclusion la chambre note que malgré un endettement prononcé, l'office public de l'habitat de Lot et Garonne a maintenu un bon niveau de performance financière tout en continuant d'assurer dans de bonnes conditions l'entretien de son parc.

Il reste que, s'il a pu bénéficier jusqu'à présent d'une hausse des loyers à périmètre constant de son parc locatif, cette situation comporte ses limites et peut compromettre ses marges de manœuvre pour la poursuite de son plan stratégique du patrimoine.

En application des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, le présent rapport d'observations définitives de la chambre doit faire l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de la plus proche réunion de l'assemblée délibérante. Il doit être joint à la convocation de chacun de ses membres et doit faire l'objet d'un débat.

La chambre vous serait obligée de lui faire connaître dans quelles conditions aura été réalisée cette communication.

En outre, j'appelle votre attention sur le fait que ce rapport deviendra communicable à tout tiers demandeur dès qu'aura eu lieu la réunion précitée.

Je vous informe qu'une copie du présent rapport est transmise au préfet et au trésorier-payeur général du département de Lot et Garonne, en application de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'expression de ma considération distinguée.

Bernard GIREL
conseiller maître
à la Cour des comptes