

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon

Rapport d'observations définitives en date du 18 octobre 2009
OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE
L'HERAULT « HERAULT HABITAT »
Exercices 2002 à 2006

Délibérations de la chambre : 3 décembre 2008 (observations provisoires)
3 septembre 2009 (observations définitives)

Réponses aux observations provisoires : ordonnateur le 8 juin 2009,

Réponses aux observations définitives : ordonnateur le 23 septembre 2009,

Document devenu communicable le 26 novembre 2009

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Rapport d'observations définitives n° 096/1109
du 13 octobre 2009

OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE
DE L'HERAULT « HERAULT HABITAT »

Exercices 2002 à 2006

1- L'OPH « HERAULT HABITAT »	2
2- SITUATION FINANCIERE	4
2-1 LE FONCTIONNEMENT COURANT DE L'OFFICE (ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT)	4
2-2 LA STRUCTURE FINANCIERE DE L'OFFICE (ANALYSE DU BILAN) : DU FONDS DE ROULEMENT AU POTENTIEL FINANCIER « A TERMINAISON DES OPERATIONS »	8
3- LA GESTION DE L'OFFICE	12
3-1 LE COUT DES PROJETS ABANDONNES.....	12
3-2 LES DEPASSEMENTS DE PRIX DES PROGRAMMES	12
3-3 LE COUT DE QUELQUES OPERATIONS HORS LOGEMENT SOCIAL.....	13
3-4 LE DEROULEMENT DES MARCHES.....	13

*Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »*

Aux termes de l'article L. 211-8 du code des juridictions financières « l'examen de la gestion porte sur la régularité des actes de gestion, sur l'économie des moyens mis en œuvre et sur l'évaluation des résultats atteints par rapport aux objectifs de l'assemblée délibérante ou de l'organe délibérant. L'opportunité de ces objectifs ne peut faire l'objet d'observations ».

La chambre régionale des comptes a examiné la gestion de l'Office public départemental d'habitations à loyer modéré de l'Hérault « Hérault Habitat » pour les exercices 1998 à 2006.

1- L'OPH « HERAULT HABITAT »

L'Office public départemental d'habitations à loyer modéré de l'Hérault « Hérault Habitat », devenu depuis l'ordonnance du 1^{er} février 2007 (n°2007-137) un « Office public de l'habitat », établissement public local à caractère industriel et commercial, a été créé en 1922 et exerçait son activité sur l'ensemble du département jusqu'en 2007 (depuis, le périmètre réglementaire en est la région).

Il emploie environ 200 personnes, réparties en 4 directions auxquelles il convient d'ajouter la recette spéciale.

Les membres du conseil d'administration sont, à ce jour, au nombre de 15. Plus de la moitié d'entre eux le sont depuis plusieurs années (10 ans ou plus).

A cet égard, le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices publics de l'habitat fixe la composition des conseils d'administration et l'organisation de la gouvernance des Offices.

Il appartient aux collectivités territoriales et aux EPCI de rattachement de fixer le nombre des administrateurs qui peuvent être 17, 23 ou 27 membres. Une date limite a été fixée pour la désignation des membres du conseil d'administration. Au-delà du 2 août 2008, ces nominations seront faites par le Préfet. Le décret précise qu'il ne peut y avoir plus de six élus de la collectivité de rattachement. Les conseils comprennent également des personnalités qualifiées, les représentants d'institutions telles que la Caisse d'allocations familiales, les locataires, les organismes du 1% logement, syndicats etc.

A la lecture des procès verbaux du conseil d'administration de la période 2003-2007, les réunions ont lieu en moyenne tous les mois.

Activité de l'Office :

Le comité interministériel des villes en date du 1^{er} octobre 2001 a décidé d'encourager l'élaboration et la planification par les bailleurs sociaux de Plans stratégiques du patrimoine. La circulaire n°2002-37/UHC du 14 mai 2002 relative à l'élaboration des plans stratégiques du patrimoine (PSP) en définit les modes de réalisations, les subventions et les aides que peuvent recevoir les bailleurs sociaux de la part des services de l'Etat.

En l'absence de PSP, les bailleurs ne pourront prétendre à certains crédits (PALULOS).

Le Plan stratégique patrimonial d'Hérault Habitat a été arrêté au 31 décembre 2006 avec pour objectif principal la connaissance de son patrimoine et l'élaboration d'un diagnostic stratégique, la modélisation de scénarios permettant de mettre en œuvre des études de faisabilité financière et au final des arbitrages raisonnés et une stratégie. Des projections sont effectuées jusqu'à 2016 avec trois scénarios distincts : production de 500, 300 ou 100 logements par an.

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Au 31 décembre 2007, l'Office détenait 9 524 logements (9 248 en 2006, conventionnés à 99,9%), 502 foyers ou résidences (en équivalent logement) 108 commerces, 334 garages, ainsi que quelques locaux divers, soit un parc global de 10 483 unités.

Hérault Habitat représente 12,6% du patrimoine régional (source DIS 2006).

Ce patrimoine est principalement situé sur les communes de Montpellier (2 421 logements fin 2006) et Lunel (358 logements) et sur les communes du littoral méditerranéen (Frontignan : 1237, Sète : 639, Pézenas : 582).

Les réserves foncières fin 2006 s'élèvent à 21 408 M² (contre 50 697 M² en 2001) et se situent à Paulhan, Montarnaud et la Salvetat-sur-Agout.

Selon le rapport de la Miiolos en 2005, l'Office se situe en 2^{ième} position des bailleurs sociaux du département de l'Hérault, après ACM (l'Office de Montpellier).

L'âge moyen du patrimoine est d'un peu moins de 30 ans (source DIS « dossier individuel de situation » 2006).

Environ 3000 logements se situent en zone urbaine sensible (ZUS) (soit environ 34%).

En 2006, 3219 logements étaient réservés (au sens de l'article R. 441-5 du CCH) sur les 9 248, soit 35%, essentiellement au profit de l'Etat (2 506), le reste au profit de collectivités territoriales ou d'établissements qui ont versé des prêts ou des subventions et qui bénéficient, en contrepartie, de logements.

Le faible nombre de locataires assujettis au « surloyer » (supplément de loyer de solidarité, dû par les locataires dépassant les plafonds de ressources réglementaires, soit 92 locataires en 2006) révèle le rôle social de l'Office dans l'accueil des populations à faibles ressources.

Environ 65% des locataires des logements conventionnés bénéficient de l'APL (Médiane 2006 : 49%, source DIS 2006).

La mise en service de logements neufs (constructions + acquisitions) sur la période 2002-2006 se situe en-dessous de 200 par an (sauf en 2003) et en incluant les foyers et résidences pour étudiants (en « équivalent-logement »), à environ 200 à 300 par an.

Mise en service de logements neufs

	2002	2003	2004	2005	2006
Nombre de logements	161	220	114	158	118
Nombre de chambres de foyers et résidences (en équivalent-logement)	-	23	57	135	80
TOTAL	161	243	171	293	198

En 2007, selon les statistiques transmises par l'Office, 286 logements ont été mis en service.

Lors d'une visite sur place le 4 juin 2008, le président a indiqué que le département avait fixé désormais à l'Office un objectif de production de 500 logements annuels. Cet objectif devrait être atteint pour 2008.

D'après le DIS 2006, les réhabilitations achevées de logements ont été de 49 en 2002, 97 en 2003, 79 en 2004, et aucune terminée en 2005 et 2006.

L'Office a également une activité d'aménagement. C'est ainsi qu'un lotissement est en cours fin 2006 (11 lots, situés sur la commune de Montbazin).

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Les ventes de logements aux locataires sont de l'ordre de 10 à 20 par an. La politique de vente de logements, certes encouragée par les pouvoirs publics peut susciter à l'avenir des problèmes pour Hérault Habitat, devenant copropriétaire d'immeubles abritant des personnes n'ayant pas toujours les moyens d'assumer les travaux lourds d'entretien (toiture etc.).

2- SITUATION FINANCIERE

Le précédent rapport de la chambre avait relevé qu'en 1997, la situation financière de l'organisme était saine, avec des charges de fonctionnement contenues, et une politique d'investissement redevenue très active. Le seul problème récurrent restait la vacance des logements qui représentait 4,2% du parc, cantonnée dans des zones à faible demande.

2-1 Le fonctionnement courant de l'Office (analyse du compte de résultat)

Sur la période 2002-2006, les charges et les produits les plus significatifs (en montant et/ou du fait de leur signification pour un Office HLM) sont les suivants :

Les produits :

(en €)	2002	2003	2004	2005	2006
Total des produits	50 254 312	52 987 673	54 965 330	56 748 648	54 968 867
Loyers totaux (704):	30 121 491	31 769 593	32 954 908	34 271 007	35 417 078
Dont :					
-Loyers des logements	26 128 061	26 718 342	27 726 435	28 891 394	29 949 342
-Foyers	2 486 333	2 374 124	2 564 028	2 634 765	2 613 499
-commerces et garages	1 507 097	1 742 218	1 674 560	1 799 023	1 884 486
Produits financiers (76)	1 013 080	1 039 424	928 494	657 341	1 007 460
78 reprises sur provisions	3 161 555	1 932 823	6 255 642	2 753 944	2 112 469
<i>(dont PGR)</i>	<i>(2 802 825)</i>	<i>(800 000)</i>	<i>(3 800 000)</i>	<i>(1 043 824)</i>	<i>(861 294)</i>
701 ventes d'immeubles	82 122	5 940 456	2 299 210	165 940	1 825 505
74 subventions (dont subv pour gros entretien)	164 653	382 432	506 187	257 093	213 740
72 (conduite d'opérations par l'Office)	483 346	458 096	393 043	260 851	638 349

Sur la période 2002-2006, les recettes totales ont progressé d'environ 9% (sur 2002-2007 : + 16%) contre 1,6% pour les dépenses totales de 2002 à 2006 et 12% de 2002 à 2007.

Les loyers totaux représentent de 60 à 64% des recettes selon les années ; ils ont progressé de 2002 à 2006 de + 18% (près de 23% de 2002 à 2007).

Après une période de gel des loyers réglementaire en 2000 et 2001, les augmentations ultérieures ont été de 1,69% en 2002, 2,60% en 2003, 2,55% en 2004, 2,50% en 2005, 2,70% en 2006 et 2,30% en 2007.

Les loyers des garages, parkings et commerces représentent une part non négligeable des loyers ; sur la période 2002-2006 ils ont progressé de 25% (et de + 86% de 2002 à 2007).

En revanche, les surloyers sont d'un montant très faible sur toute la période (après un maximum de 38 000 € en 2007).

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Le recouvrement des créances n'appelle pas d'observations particulières, l'Office se situant dans la moyenne nationale en termes de coût des impayés. L'Office développe, en effet, une politique de prévention, en amont, afin de réduire les situations critiques.

Les produits financiers représentent environ 2% des recettes totales. Ils résultent des placements de trésorerie de l'Office.

Leur montant annuel est relativement stable. Au vu des données du DIS 2006, ces produits représentent de 2 à 3% de la trésorerie moyenne (2,6% en 2006, pour une moyenne nationale à 2,9%).

Le taux de récupération des charges locatives (charges récupérées, compte 703, sur les locataires par rapport aux charges récupérables) oscille sur la période 2002-2006 entre 96% et 100%.

Les pertes d'encaissement de loyers et de charges récupérées liées à la vacance des logements s'élèvent à environ 1 M€ par an depuis 2003.

Ce coût résulte plus particulièrement des vacances « techniques », à savoir des logements qui vont être détruits et reconstruits ou réhabilités et qui, dans l'intervalle, sont inoccupés.

Il y a lieu de signaler à cet égard trois vacances prolongées sur la commune de Lodève (ensemble immobilier « Montifort », vacant depuis 2000), de Pézenas (depuis 2001) et de Montpellier (ensemble immobilier de la Croix d'Argent depuis 2002). Ces opérations sont cependant en voie d'achèvement ; les pertes de loyers correspondantes devraient par conséquent s'atténuer sensiblement.

Les charges :

(en €)	2002	2003	2004	2005	2006
Total des charges	48 030 307	52 067 173	53 866 000	51 837 291	48 792 994
Charges <u>non récupérables</u>	40 881 963	44 816 590	46 285 038	44 034 970	40 860 335
Dont : (hors 675)					
Rembourst d'emprunts locatifs (6611+6863)	8 974 273	8 880 487	8 651 072	8 353 755	8 449 763
Personnel (dont charges) (631,633, 641, 645, 647, 648)	4 002 402	4 470 572	4 770 777	5 307 056	5 529 723
Maintenance patrimoine locatif (6151,6152, 6153)	4 365 187	6 087 747	7 519 689	3 988 289	2 573 281
Taxe foncière (635)	3 039 259	3 193 716	3 387 140	3 675 958	3 755 903
Dotations aux amortissements (68)	13 558 796	13 788 115	17 889 415	14 045 997	13 461 641
Achats (60) (dont stocks immobiliers)	3 468 444	2 534 157	978 378	1 527 654	2 507 103
678 autres charges exceptionnelles (dont sinistres, abandons de projets)	180 306	1 127 000	740 920	655 651	827 429
Admission en non valeur (654)	305 620	355 228	132 684	316 131	310 778
Assurances (616)	172 826	186 040	384 472	418 795	426 122

Les charges totales ont progressé sur la période 2002-2006 de 1,6%, alors que les produits totaux ont augmenté de 9% environ (si l'on inclut l'année 2007, les charges totales ont en revanche augmenté de 12% [et les produits de 16%] ; elles ont en effet progressé de + 10,5% entre 2006 et 2007 en raison notamment d'une dotation aux provisions pour gros entretien de 2 M€ et d'une augmentation de 1,5 M€ des charges d'intérêts).

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Quant aux charges non récupérables, elles sont restées stables (+ 0,05%) sur la période 2002-2006 (+ 12% en revanche de 2002 à 2007).

Les dépenses de maintenance incluaient jusqu'en 2005 les frais d'entretien courant (c/6151), de gros entretien (c/6152) et de grosses réparations (c/6153) ; depuis 2005 le c/6153 « grosses réparations » n'existe plus, ces dépenses étant désormais comptabilisées en immobilisations.

La conséquence en est une diminution des dépenses d'exploitation au titre de la maintenance à compter de 2005. Mais le coût étant transféré en investissement, le fonds de roulement n'est pas affecté.

Le remboursement de la dette en intérêts représente de 19 à 21% des dépenses non récupérables ; il apparaît assez stable sur la période. Il augmente en revanche en 2007 (9 880 117 € : comptes 661122 et 6863).

La charge de taxe foncière (part non récupérable) a progressé sur toute la période de 23% ; elle représente de 7 à 9% des dépenses non récupérables de fonctionnement. Outre l'augmentation « normale » de la taxe, vient s'y ajouter les sorties d'exonération de certains immeubles locatifs.

Les dépenses de personnel (part non récupérable) ont augmenté de + 38% de 2002 à 2006 ; elles représentent de 10 à 13% des dépenses non récupérables.

Logiquement, les dotations aux provisions et aux amortissements représentent une large part des charges non récupérables (33% en 2006) ; elles sont constituées essentiellement des amortissements des immeubles locatifs et des provisions pour gros entretien.

A signaler enfin, même si les montants sont moindres, une augmentation du coût des assurances à compter de l'année 2004, corrélée à l'augmentation des sinistres (charges exceptionnelles ; c/6788).

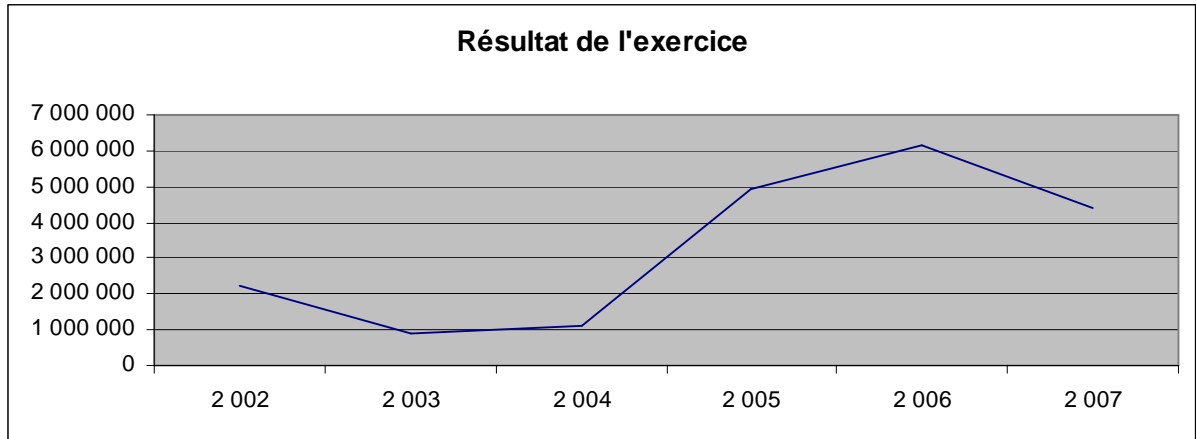
En comparaison avec des Offices de structure et d'activité similaires (source : données DIS 2006), Hérault Habitat se situe au-dessus de la moyenne en matière de dépenses de taxe foncière et de maintenance locative. En revanche, il se situe dans la moyenne pour ce qui concerne les frais de structure, le coût des impayés et l'autofinancement de l'exploitation courante.

Le résultat comptable :

	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006
Résultat comptable	2 224 005	920 500	1 099 330	4 911 357	6 175 873
Autofinancement net (données Hérault Habitat)	1 921 706	1 593 581	537 009	3 670 640	4 669 276

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

En 2007, le résultat comptable s'élève à 4 423 946 €.

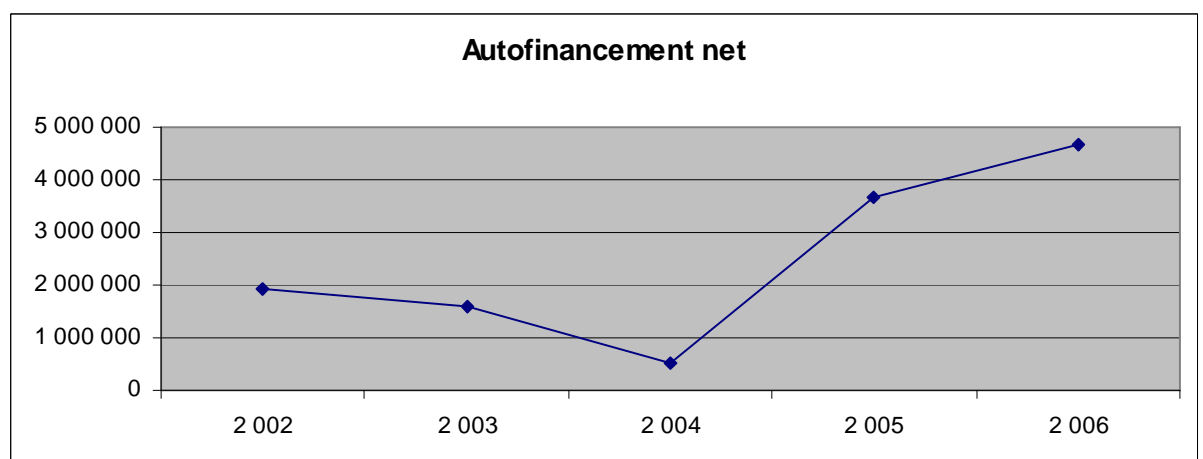


L'évolution du résultat comptable (au demeurant toujours positif sur toute la période examinée) révèle une nette amélioration depuis l'exercice 2005. Il convient toutefois de relativiser cette hausse car depuis le 1^{er} janvier 2005, une partie des dépenses de maintenance du patrimoine locatif (les grosses réparations de l'ancien c/6153) sont comptabilisées en investissement.

Pour information, le montant imputé à ce titre en 2006 en investissement est de 2,2 M€, ce qui aurait réduit d'autant le compte de résultat à réglementation constante (soit 4 M€ au lieu de 6 M€).

De plus, en 2003, et surtout 2004, les dépenses de maintenance totales ont été particulièrement importantes (respectivement 6 et 7,5 M€) contre un peu plus de 4 M€ en 2002.

La rentabilité de l'exploitation est examinée sur la base de l'autofinancement net, lequel mesure les ressources nettes tirées de l'exploitation restant à disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative. Il reflète la capacité de l'Office à contribuer lui-même au financement de ses opérations.



Corréé en partie au résultat comptable et à ses composantes, l'autofinancement de l'Office connaît une nette amélioration depuis 2005.

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

2-2 La structure financière de l'Office (analyse du bilan) : du fonds de roulement au potentiel financier « à terminaison des opérations »

Evolution de la structure du de bilan : (principaux postes)

	2002	2003	2004	2005	2006
ACTIF (net)					
Immobilisations (dont immo. en cours)	247 809 548 (18 764 595)	255 998 626 (18 764 595)	264 960 216 (12 136 706)	263 835 449 (12 528 111)	284 775 607 (23 911 474)
Stock et en-cours	5 584 297	2 559 553	1 053 836	931 399	1 179 964
Créances d'exploitation (dont subventions à recevoir)	12 057 184 (5 673 286)	12 938 058 (7 544 347)	14 908 873 (9 265 866)	19 390 239 (10 182 693)	18 987 013 (12 491 936)
Trésorerie -(dont VMP : - comptes à terme : -caisses d'épargne et CNE)	31 964 017 (23 509 043) (8 238 984)	36 698 517 (24 032 255) (12 482 774)	30 120 826 (10 405 865) (19 615 732)	32 093 333 (7 827 655) (23 427 894)	36 076 837 (6 333 685) (18 000 000) (10 388 696)
PASSIF					
Capitaux propres (-dont réserves -report à nouveau -résultat de l'exercice -subventions)	62 986 262 (13 748 395) (1 979 677) (2 224 005) (45 034 185)	67 909 121 15 985 439 (1 966 638) (920 500) (49 036 544)	71 889 397 (16 290 688) (2 581 892) (1 099 330) (51 917 487)	81 943 088 (17 474 095) (6 792 360) (4 911 357) (52 765 277)	93 636 924 (20 920 462) (8 257 350) (6 175 873) (58 283 239)
Provisions (-dont PGE)	16 046 261 (15 276 921)	17 550 206 (17 386 177)	16 488 929 (16 204 900)	2 291 967 (1 787 967)	2 114 626 (1 443 076)
Dettes à long terme	207 775 024	212 727 121	210 470 427	221 945 955	233 637 571
Dettes à court terme (dettes d'exploitation et fournisseurs d'immo.)	4 761 807	5 227 666	5 931 734	2 208 219	4 265 792

Les immobilisations sont constituées à 90% d'immeubles de rapport.

Au 31 décembre 2007, les immobilisations totales nettes s'élevaient à 319 093 352 €.

L'augmentation des immobilisations sur la période 2002-2006 est de 15% ce qui révèle l'activité soutenue et croissante de l'Office. En flux annuel, les dépenses d'immobilisations sont de l'ordre de 20 à 34 M€ et les souscriptions d'emprunts sont en moyenne de 20 M€.

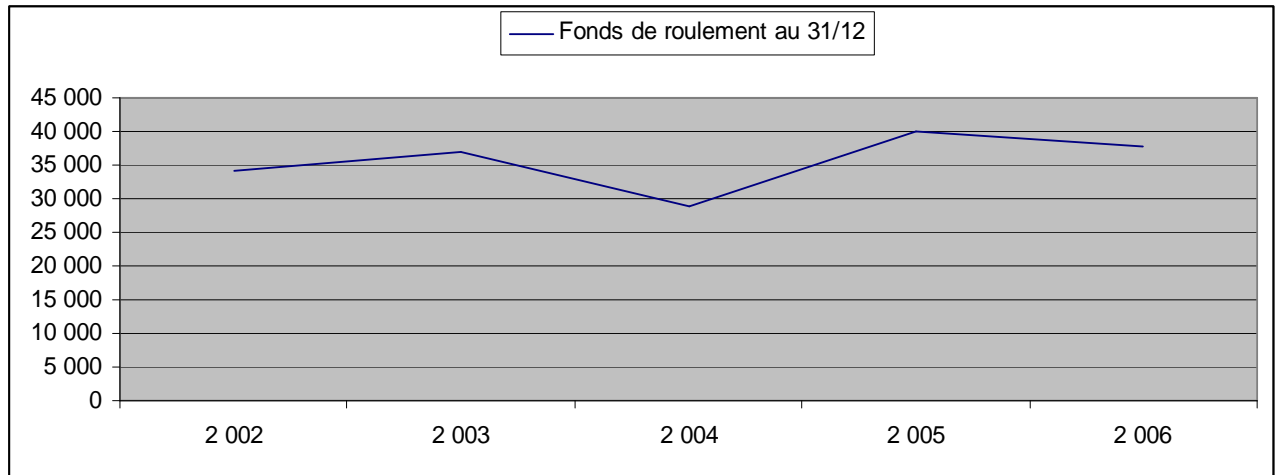
Les provisions diminuent considérablement à compter de 2005, conséquence de la réforme comptable de 2005 qui prévoit un mode de calcul différent de la provision pour « gros entretien » (les fonds ont été affectés en complément d'amortissement, et le reliquat, environ 4 M€, au compte créé à cet effet : 115 « Impact sur les capitaux propres de la réforme comptable de 2005 »).

En 2007 le montant de la « PGE » (« provision pour gros entretien ») est toutefois porté à 2 822 243 € contre 1 443 076 € en 2006.

Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie

(en M€ – source DIS 2006)	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006
Fonds de roulement au 31 décembre	34 049	37 057	28 895	39 870	37 655
Besoin en fonds de roulement au 31 décembre	2 085	358	- 1 226	7 777	1 578
Trésorerie au 31 décembre	31 964	36 699	30 121	32 093	36 077
(en mois de dépenses) : (moyenne nationale 2006)	6,4	7,7	5,9	5,6	5,6 (4,5)

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »



Le fonds de roulement, qui mesure la différence entre les capitaux permanents et les emplois permanents, est largement positif sur toute la période. En € par logement en 2006, soit 3 839 €, il se situe bien au-dessus de la moyenne nationale : 1 879 (données DIS 2006).

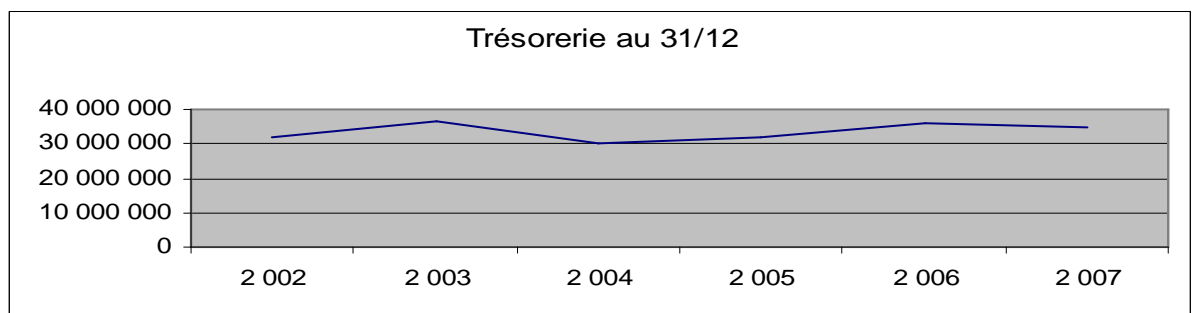
La baisse en 2004 résulte d'une mobilisation moindre de ressources d'emprunts.

Le besoin en fonds de roulement, constitué de l'écart entre les créances à court terme et les dettes à court terme, n'est négatif qu'en 2004, il correspond alors à un excès de dettes sur les créances, ce qui génère cette année là une ressource de trésorerie qui demeure minime.

Le fonds de roulement conséquent et le besoin en fonds de roulement d'un montant limité conduisent à une trésorerie importante, et croissante, sur la période (la trésorerie moyenne, et non plus au 31 décembre, est d'un montant similaire), supérieure à la moyenne nationale (moyenne nationale en euro par logement : 2 236 contre 3 678 pour Hérault Habitat, source DIS 2006).

Le « rendement » de la trésorerie (2,6%) se situe en revanche légèrement sous la moyenne nationale (qui est de 2,9% en 2006).

La trésorerie est composée de valeurs mobilières de placement (dont la part a baissé depuis 2004, cf. tableau sur la structure du bilan), de dépôts à la caisse d'épargne et à la Caisse des Dépôts et Consignations et de comptes à terme depuis 2006.



Au 31 décembre 2007, elle s'élève à 34 960 896 € (soit - 3% par rapport à 2006).

Le potentiel financier « à terminaison »

Le potentiel financier, indicateur spécifique des organismes HLM correspond au fonds de roulement déduction faite des provisions pour risques et charges et des dépôts de garantie des locataires. Il indique les ressources potentiellement affectables au financement des immobilisations.

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

Afin d'obtenir une image encore plus fidèle, il est retranché de cet agrégat les dépenses restant à payer et les fonds restant à encaisser sur les opérations d'investissement, on obtient alors le potentiel financier « à terminaison ».

	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006
Potentiel financier à terminaison	8 743	6 114	2 327	23 887	25 154

L'augmentation très importante à compter de 2005 résulte de la provision pour gros entretien (déduite du fonds de roulement pour calculer le potentiel financier) qui a été ramenée à 1,4 M€ en 2006 au lieu de 16 M€ en 2004 (effet de la réforme comptable au 1^{er} janvier 2005, qui prévoit un mode de calcul différent pour cette provision).

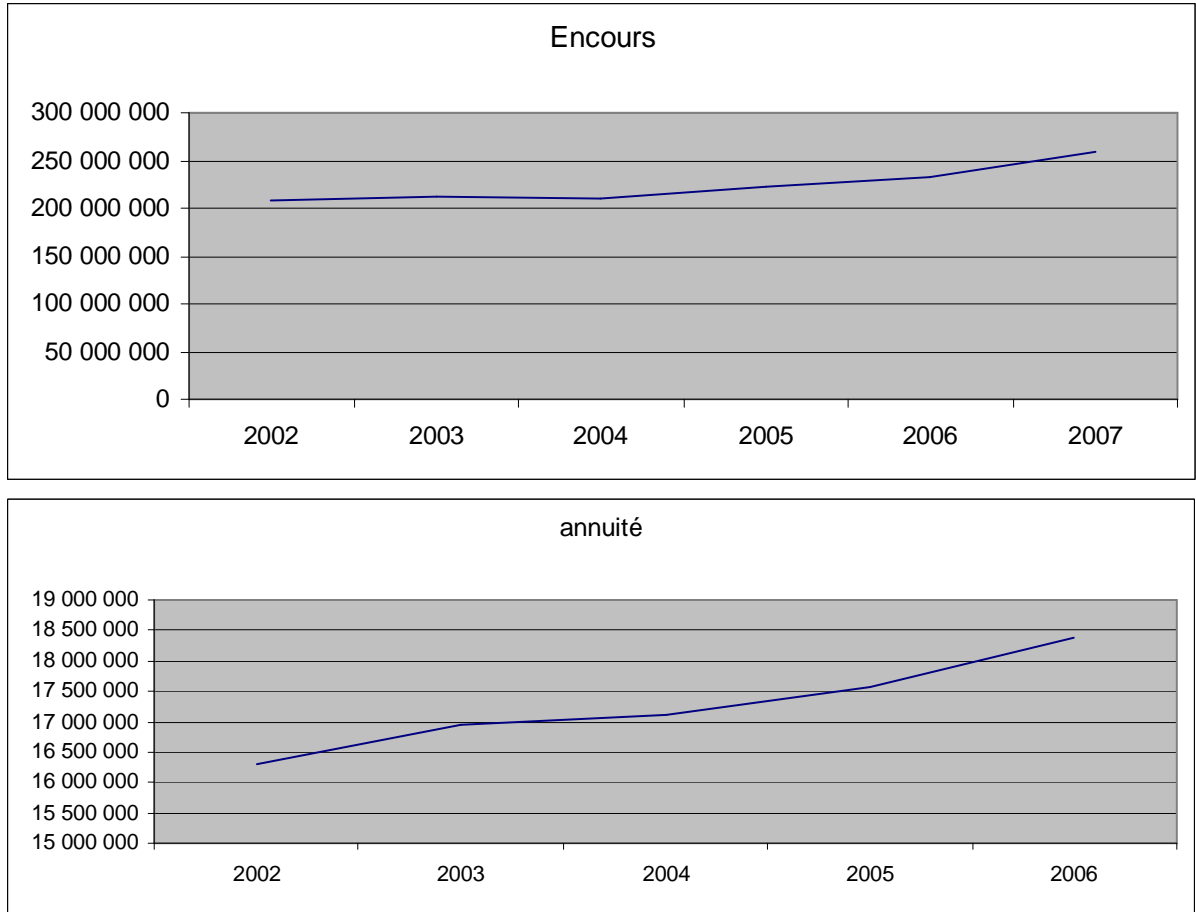
L'augmentation en 2006 par rapport à 2005 s'explique par la mise en place d'avances de la Caisse des dépôts et consignations destinées à compenser le retard de versement des subventions de l'Etat et par la mobilisation d'emprunts avant la fin de l'exercice.

Ce tableau révèle de toute évidence que l'Office dégage des ressources pour financer ses immobilisations. En euros par logement, soit 2 565 €, le potentiel financier « à terminaison » se situe en 2006 bien au-dessus de la moyenne nationale (1 274 €) (source DIS 2006).

L'endettement de l'Office

(en €)	2002	2003	2004	2005	2006
Emprunts réalisés en N	20 494 922	21 565 127	8 684 587	25 921 900	28 439 005
<u>Remboursements</u>					
-en capital (<i>hors remboursement anticipé</i>)	7 374 530	8 064 720	8 469 208	9 205 247	9 943 011
-en intérêts (c/6611 + 6863)	8 974 273	8 880 487	8 651 072	8 353 755	8 449 763
ANNUITE TOTALE	16 348 803	16 945 207	17 120 280	17 559 002	18 392 774
(% des loyers)	(54,1%)	(53,3%)	(52%)	(51,2%)	(51,9%)
(En € par logement)	(1 747)	(1 790)	(1 804)	(1 822)	(1 875)
% d'évolution/N-1	+ 5,2%	+ 3,9%	+ 1%	+ 2,6%	+ 4,7%
Encours global de dette au 31/12 (c/16)	207 775 024	212 727 121	210 470 427	221 945 955	233 637 571
<i>Pour info : actif immobilisé acquis durant l'exercice</i>	20 965 498	21 435 415	21 682 528	25 347 318	34 117 454

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »



En 2007, 39 123 662 € d'emprunts ont été réalisés et 13 111 649 € remboursés (dont 3 223 959 € de remboursements anticipés), portant l'encours au 31 décembre (hors ICNE, intérêts compensateurs et dépôts de garantie des locataires) à 259 636 770 € (soit +11%).

En comparant avec la moyenne nationale, pour des Offices de structure et activités similaires, Hérault Habitat se situe au-dessus de la moyenne en matière d'annuité totale.

Au 31 décembre 2007, la dette est composée à 88% de taux indexés (essentiellement sur le Livret A). La durée moyenne résiduelle de la dette est de 24 ans et le taux moyen est de 3,71%.

Sur 2005-2006, des réaménagements d'emprunts et des remboursements de prêts à taux élevés ont été effectués, générant 527 718 € de frais en 2006 et 171 732 € en 2005.

L'office utilise peu ses fonds propres pour le financement de ses investissements alors que la rémunération de ses placements financiers est inférieure aux taux des emprunts contractés.

A cet égard, le procès-verbal de la séance du conseil d'administration du 31 mai 2007 indique que Hérault Habitat est un des Offices qui utilise le moins ses fonds propres (1,81% sur les 5 dernières années contre 10 à 15% pour les autres bailleurs).

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »

La chambre prend acte de la volonté de l'Office d'utiliser davantage ses fonds propres en les destinant à l'entretien du patrimoine, des charges attendues du « Grenelle de l'environnement » et à la couverture de nouvelles charges de structure.

Depuis le précédent contrôle, la situation financière de l'Office est restée sans signe de tension manifeste, même si l'endettement, certes lié à une activité de production dynamique, est important et se situe bien au dessus de la moyenne nationale. Conscient de cette situation, l'Office a d'ailleurs engagé une réflexion pour réduire l'annuité afin de ne pas hypothéquer l'avenir.

3- LA GESTION DE L'OFFICE

3-1 Le coût des projets abandonnés

La MILOS avait chiffré le coût des abandons de 1999 à 2003 à un total de 319 448 €.

Les services de l'Office ont chiffré ce coût à 345 941 € pour la période 2004 à 2007.

Sur ce total, une très large part résulte du changement d'avis (ou absence de suite donnée) de la part des collectivités locales. De plus, ces changements d'attitude des collectivités interviennent le plus souvent quand l'Office a déjà engagé des fonds dans les études, ou même lancé les appels d'offres. C'est par exemple le cas dans trois communes, récemment (Grabels, Pignan, Saint-Georges-d'Orques).

3-2 Les dépassements de prix des programmes

La chambre a relevé de nombreux dépassements des coûts de certains programmes par rapport aux coûts prévisionnels.

Certes, la durée s'écoulant entre l'estimation des coûts et la réalisation des opérations dans une période où la conjoncture immobilière a été particulièrement dynamique avec une réelle tension sur le prix de la construction peut expliquer ces dépassements ; tout comme la commande de prestations complémentaires ou la défaillance d'entreprises : il n'en demeure pas moins que ces dérives méritent une attention particulière de l'Office.

Devant les difficultés rencontrées, l'Office a mis en place une direction « faisabilité financière », indépendante de la direction du développement.

L'Office a également décidé qu'à l'avenir, les appels d'offre ne seraient lancés qu'après l'aboutissement du projet.

3-3 Le coût de quelques opérations hors logement social

Hérault Habitat a engagé quelques opérations hors logement social pour lesquelles il a été amené à financer de manière conséquente sur fonds propres, opérations qui ont d'ailleurs fait l'objet de dépassements par rapport aux prévisions :

- Montpellier La Pergola (résidentialisation, qualité de service, opération n°2501) :

Le dépassement du coût par rapport aux prévisions est de 7% (soit + 181 080 €).

En l'absence de garantie du prêt relatif à cette opération, l'Office a financé ce projet sur fonds propres. Il en va de même pour l'opération « Montpellier La Pergola (création d'une voirie, opération n° 2501) où le dépassement est de 9% (soit + 165 855 €).

Dans ces deux cas, le règlement du conseil général ne permettait pas de garantir ce type de dépenses (résidentialisation).

- Montpellier résidence Electra (construction de bureaux, opération n°0080/10) :

Le coût de cette opération est de 1,6 M€, en attente de vente ou de location. L'ordre de service datant de juin 2006, le portage financier de l'opération incombe donc à l'Office, aujourd'hui dans l'attente de la vente ou de la location.

- Lotissement de 9 villas en accession à la propriété à Murviel-lès-Montpellier :

Le dépassement du coût prévisionnel est de 28,7% (+ 517 980 €) et le coût total de 2 317 980 € alors que les ventes, prévues pour 1 638 796 €, ont été réalisées pour ce montant, soit un déficit de 679 184 €. La faillite de l'entreprise en charge des travaux peut expliquer ce surcoût. Il n'en demeure pas moins qu'en s'écartant de son cœur de métier, l'Office supporte une perte significative.

Le conseil d'administration de l'Office a tiré les leçons de cette utilisation hasardeuse de ses fonds propres : il a décidé notamment que dans le cadre de l'accession, l'intervention de l'Office sera désormais consacrée pour l'essentiel aux opérations bénéficiant des prêts sociaux de location-accession (PSLA).

3-4 Le déroulement des marchés

Hérault Habitat est confronté à des difficultés spécifiques et au premier rang desquelles figure l'absence de réponse des entreprises aux appels d'offre. C'est par exemple le cas actuellement à La Salvetat.

D'autre part, les faillites, les abandons de chantiers sont fréquents, conduisant à des retards et des décalages qui menacent l'équilibre financier des opérations.

A cela s'ajoute le problème du foncier. Les zones dans lesquelles le foncier est disponible ne correspondent pas aux zones de fortes demandes.

De plus, le coût du foncier dans la région Languedoc-Roussillon a connu une nette augmentation, particulièrement dans les zones à forte densité de population.

Enfin, il faut noter que l'enjeu de mixité sociale inscrit parmi les objectifs des pouvoirs publics n'est pas aisé à atteindre. Sur la réservation préfectorale, par exemple, seulement 7% des locataires candidats sont des fonctionnaires. Du reste, 86% des locataires d'Hérault Habitat sont éligibles au contingent social.

A ces contraintes locales s'ajoutent des contraintes nées des évolutions législatives et réglementaires.

*Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »*

Ainsi à l'horizon 2010, le Grenelle de l'environnement impose que la majorité des opérations anciennes soient aux normes TH 2005. Ces normes sont encore plus contraignantes pour les logements neufs. Elles ne s'imposent pas aux constructeurs privés et rendent la concurrence malaisée entre opérateurs privés et opérateurs publics. A terme, l'organisme risque de connaître une perte d'autofinancement, par impossibilité d'augmenter les ressources locatives.

A cela s'ajoute la difficulté, par exemple, d'obtenir des aides pour la réhabilitation de certains bâtiments dont la configuration physique ne permet pas l'adaptation aux besoins des handicapés, adaptation pourtant impérative au regard des demandes de subvention.

Ainsi, la réhabilitation de la cité Joliot-Curie à Frontignan a donné lieu à une étude diagnostic qui permet de mettre en évidence, avec l'impératif d'amélioration des performances énergétiques et de respect du développement durable, que le surcoût lié à ces nouvelles contraintes serait de l'ordre de 40 000 € pour un appartement de 100 000 €. Sur cette somme de 100 000 €, Hérault Habitat percevrait 2000 € de subvention de la part du Conseil Général.

L'équilibre entre opérations nouvelles et réhabilitation du bâti existant est un des enjeux majeurs pour Hérault Habitat dans un contexte où les évolutions en matière de financement par emprunt ne sont pas stabilisées.

Délibéré à la chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon le 3 septembre 2009.

*Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives :
Office public départemental d'habitations à loyer modéré
de l'Hérault « Hérault Habitat »*

**Réponse de l'ordonnateur aux observations définitives en application de l'article L. 243-5
du code des juridictions financières**

Une réponse enregistrée :

- Réponse de Monsieur Pierre GUIRAUD, président de l'OPHLM de l'Hérault

Article L. 243-5 du code des juridictions financières, 4^{ème} alinéa :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs ».