



**Chambre régionale des comptes  
du Nord-Pas-de-Calais**

ROD.0446

Date d'envoi à fin de notification : 19/10/2009  
Date de communicabilité : 19/12/2009

# **RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES**

**- Office public de l'habitat « Val'Hainaut Habitat » -**

**(Département du Nord)**

**SUIVI DE LA REPONSE DE L'ORDONNATEUR**

## Résumé

L'examen de la gestion de l'office public de l'habitat « Val'Hainaut Habitat » (V2H) a porté sur le fonctionnement général, le patrimoine, les loyers et charges, la population logée, la fiabilité des comptes, la situation financière, les marchés publics et sur son rôle en tant qu'acteur de la politique du logement social et de l'aménagement urbain.

### Le fonctionnement général de V2H

L'organisation interne de V2H s'est adaptée aux évolutions du statut des offices publics de l'habitat (OPH).

Le contrat du directeur général ainsi que ses avenants comprennent des clauses qui, en l'absence de textes spécifiques au nouveau statut des OPH, ne sont pas en conformité avec le statut de non titulaire de droit public que lui reconnaît la jurisprudence. Ces clauses concernent la rémunération et son évolution, les conditions de licenciement et de départ à la retraite ainsi que les avantages en nature.

V2H pourrait faire preuve de plus de transparence dans le calcul et l'évolution des salaires du personnel en faisant référence aux coefficients du décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008.

Il serait de bonne gestion, au vu de la vocation sociale de l'organisme, de réglementer les dépenses en matière de frais de réception. Il y a été constaté le dépassement des plafonds de remboursement des frais de déplacements, tels que fixés par l'accord d'entreprise.

V2H a opté pour une organisation décentralisée et le recours aux travaux en régie qui ne sont pas sans impact sur les charges de personnel et le coût de gestion.

V2H concentre son action sur la construction et la gestion de parc de logements sociaux.

### Le patrimoine

Il comprend, au 31 décembre 2007, 6 063 logements locatifs de 25 ans d'âge moyen, dont le faible taux de vacance atteste de son attractivité.

V2H a construit 602 logements entre 2003 et 2007. Il se classe en 27<sup>ème</sup> place sur 28 en termes d'effort de maintenance avec 350 € par logement et une baisse des provisions pour gros entretien.

### Les loyers et charges

V2H, qui n'a pas de conventionnement global du patrimoine, fixe encore à ce jour ses loyers en fonction des contraintes de plafonnement et d'équilibre de chaque opération. La mise en place du conventionnement permettrait de bénéficier d'une exonération fiscale et de moduler les loyers en fonction de la qualité de la prestation. Le niveau de loyer de V2H est supérieur à la moyenne métropolitaine (hors Ile-de-France).

### La population logée

Au regard des critères retenus par l'enquête sur l'occupation des logements sociaux, la mission sociale de l'OPH est avérée.

### La fiabilité des comptes

La rédaction d'un rapport spécial par les commissaires aux comptes, pour les conventions réglementées, serait de nature à concourir à la sécurité des relations financières.

Le conseil d'administration pourrait utilement prendre une décision expresse de validation des propositions d'admission en non-valeur et remettre en cause le délai actuel de 5 ans pour constater l'irrecouvrabilité des créances.

L'intéressement versé aux salariés de V2H constitue une charge à payer et non une provision.

### La situation financière

V2H présente une situation financière satisfaisante. En dépit d'un coût de gestion supérieur à la médiane nationale, notamment en raison de l'importance des dépenses de personnel, le résultat comptable a été multiplié par 6 depuis 2003. Le chiffre d'affaires passe, pour sa part, de 17 à 22 M€. Le potentiel financier, qui traduit la capacité d'un organisme d'habitat à autofinancer de nouveaux projets, est supérieur à la médiane nationale. V2H a pris en compte la mise en place d'une prochaine opération importante de démolition/reconstruction qui devrait mobiliser une part importante de ses fonds propres et de son abondante trésorerie. Le service de la dette a notamment fait l'objet d'un réaménagement en collaboration avec la Caisse des dépôts afin de dégager des marges supplémentaires d'autofinancement.

### Les marchés publics

Le choix du bénéficiaire de l'appel d'offres relatif à l'élaboration du plan stratégique du patrimoine ne présente pas toutes les garanties d'une réelle mise en concurrence.

### V2H acteur de la politique de l'habitat

Le plan stratégique du patrimoine traduit la participation de V2H au plan de cohésion sociale. Mais le défaut de conventions d'objectifs ne permet pas de déterminer précisément en quoi Val Hainaut Habitat contribue au niveau local à la réalisation des objectifs nationaux de la politique publique de l'habitat.

V2H a anticipé les conséquences financières de sa participation aux opérations ANRU, notamment par la signature d'un protocole de globalisation des financements avec la Caisse des dépôts et consignations.

## **I. PROCEDURE**

L'examen de la gestion de l'office public de l'habitat « Val Hainaut Habitat » a porté sur la période courant à partir de l'année 2003.

L'entretien préalable avec Monsieur Jean-Louis Van Stichelen, directeur général, a eu lieu le 29 janvier 2009 au siège social de l'organisme.

Lors de sa séance du 19 mars 2009, la chambre a formulé des observations provisoires, qui ont été notifiées le 16 avril 2009 à l'ordonnateur en fonction. Des extraits ont également été adressés aux tiers mis en cause, en l'espèce la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, la commune de Valenciennes et le cabinet Ernest&Young.

L'ordonnateur a répondu par lettre du 9 juin 2009 enregistrée au greffe de la chambre le 11 juin 2009. La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole a adressé un courrier en date du 5 juin 2009, enregistré au greffe de la chambre le 8 juin 2009. La commune de Valenciennes n'a pas répondu dans le délai. Le cabinet Ernst&Young a répondu par lettre du 15 juin 2009, enregistrée au greffe le 17 juin 2009.

Après avoir examiné ces réponses, la chambre, lors de sa séance du 27 août 2009, a arrêté les observations qui suivent.

## **II. OBSERVATIONS DEFINITIVES**

### **I - HISTORIQUE DE L'OFFICE PUBLIC DE VALENCIENNES**

L'office municipal d'habitations à bon marché de Valenciennes a été créé par décret du Président de la République du 12 avril 1922. En application de l'article 17 de la loi du 21 juillet 1950, l'office municipal d'habitations à bon marché a été transformé en office d'habitations à loyer modéré de Valenciennes. Le 4 août 1988, l'office d'HLM devient office public d'aménagement et de construction (OPAC à comptabilité commerciale) de Valenciennes. Le 12 mai 2000, tout en conservant ce statut, l'office prend la dénomination de « Val'Hainaut Habitat » (V2H).

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement national pour le logement » - article 49 - habilitait à légiférer par voie d'ordonnance pour unifier les statuts des OPHLM (EPA) et des OPAC (EPIC) en créant le statut d'offices publics de l'habitat (OPH).

L'ordonnance du 2 février 2007 relative aux offices publics de l'habitat modifie le code de la construction et de l'habitation dans lequel elle substitue aux dispositions relatives aux OPHLM et aux OPAC les dispositions nouvelles relatives aux OPH. L'ordonnance a été ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le DALO (droit au logement opposable).

L'OPAC de Valenciennes s'est transformé en office public de l'habitat sans création d'une personne morale nouvelle. Un nouveau conseil d'administration prenant en compte les évolutions statutaires a été mis en place à compter du 1<sup>er</sup> août 2008.

## II - FONCTIONNEMENT GENERAL DE V2H

### A - Le périmètre

V2H est un établissement public industriel et commercial soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce, créé par la commune de Valenciennes. Son siège social se situe au sein de cette ville. En dépit de l'exercice de la compétence habitat par la communauté d'agglomération de Valenciennes et en application de l'article L. 421-6 alinéa 4 du CCH, V2H reste rattaché à la commune de Valenciennes. Bien que n'étant pas statutairement limité géographiquement au département du Nord (article L. 421-5 CCH), V2H ne souhaite pas a priori dépasser un rayon de 30 kilomètres autour de Valenciennes, afin de conserver une gestion de proximité que l'organisme considère comme un atout stratégique.

### B - L'organisation

Depuis fin 2006, V2H est certifié ISO-9001 : 2000 pour l'ensemble de ses activités.

#### 1 - La présidence

Madame Flipo, adjointe au maire de Valenciennes, chargée du logement, a été élue par le conseil d'administration le 12 octobre 2004.

#### 2 - Le conseil d'administration

Avant la réforme de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 et conformément à l'article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration se composait de 21 membres et d'un commissaire du Gouvernement. Le conseil municipal de Valenciennes disposait de 7 représentants, soit 33 % du conseil d'administration.

En application du nouveau statut des offices publics de l'habitat, le conseil d'administration compte désormais 23 membres, dont 13 sont les représentants de la collectivité territoriale de rattachement, qui devient ainsi majoritaire.

Selon les termes de l'article R. 421-27 du code de la construction et de l'habitation, le commissaire du Gouvernement est le préfet du département du siège. Celui-ci peut se faire représenter. A ce jour, en l'attente de la nomination d'un représentant, cette fonction est réputée être exercée par le préfet du Nord.

#### 3 - Le bureau

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-15 du code de la construction et de l'habitation, avant les modifications de l'ordonnance de 2007, le bureau comprenait le président du conseil d'administration et quatre autres membres, dont un choisi parmi les membres désignés par le préfet et un parmi les représentants des locataires.

En application de l'article R. 421-4 du CCH, le bureau comprend désormais, outre le président, président de droit, six membres, dont un représentant des locataires. Sur proposition du président, le conseil d'administration a conféré à un membre du bureau le titre de vice-président. Celui-ci assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Le bureau dispose de la délégation la plus large prévue par les textes réglementaires.

#### 4 - La commission d'attribution des logements

La commission d'attribution des logements prévue par le code de la construction et de l'habitation à l'article L. 441-2, est composée de six membres ayant voix délibérative et de trois membres ayant voix consultative dont un représentant de l'union départemental des associations familiales.

Le règlement intérieur de la commission d'attribution a été validé par le conseil d'administration lors de sa séance du 8 mars 2005.

#### 5 - Le directeur général

##### a - Sa mission

Monsieur Van Stichelen a été nommé directeur général par le conseil d'administration, sur proposition du président lors de sa séance du 16 octobre 1990, suite au départ à la retraite de son prédécesseur. Il assure au sein de l'office la gestion quotidienne ainsi que le pouvoir managérial selon les modalités de l'article R. 421-18 du CCH.

##### b - Le statut

Le directeur général d'un office, quel que soit son statut initial (titulaire de l'une des fonctions publiques ou contractuel), est toujours recruté par un contrat à durée indéterminée, en application notamment du deuxième alinéa de l'article L. 421-12 du CCH. Il s'agit d'un contrat de droit public, ceci ayant été récemment confirmé par la jurisprudence<sup>1</sup>. Le même article dispose qu'un « *décret en Conseil d'Etat précise les principales caractéristiques du contrat et fixe notamment les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération, le cas échéant les avantages annexes, ainsi que l'indemnité pouvant être allouée en cas de cessation de fonction.* »

Ce décret n'a pas été publié à ce jour. Les textes applicables à la période sous revue restent donc la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, son décret d'application n° 88-145 du 15 février 1988 (modifié par le décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007) relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale, ainsi que le décret n° 2006-1132 du 8 septembre 2006 relatif au contrat et aux modalités de cessation de fonctions des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction (abrogé le 20 juin 2008 par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat).

---

<sup>1</sup> Conseil d'Etat arrêt du 14 juin 2004 M. Sylvain X...requête n° 250695 –Recueil Lebon. Et CAA Marseille, 6 mai 2008, OPAC du Pays d'Aix.

### c - La rémunération

Le contrat de travail a été signé le 7 mars 1991. Celui-ci a fait l'objet de deux avenants. Le premier, en date du 28 mai 1993 et suite à la délibération du conseil d'administration du 17 mai 1993, modifie les modalités de rémunération mensuelle en faisant référence à la valeur du point d'indice des OPAC au 1<sup>er</sup> juin 1993. Le second modifie, sans référence à une délibération du conseil d'administration, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les dispositions du contrat en requalifiant le bénéfice d'un véhicule de service en « véhicule de fonction ».

Les conséquences de la qualification juridique du statut impliquent que le calcul de la rémunération du directeur général d'un OPH est soumis au respect des dispositions applicables aux agents non titulaires de droit public, dans l'attente du texte réglementaire spécifique prévu dans l'article L. 421-12 du CCH<sup>2</sup>.

### d - Les modalités de rémunération et de révision des agents non titulaires de droit public

Elles relèvent à ce jour, à défaut de texte spécifique, des dispositions du décret n° 88-145 du 15 février 1988 (modifié par le décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007) pris en application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984.

L'article 1-2 (créé par décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007 - art. 3) précise que « *La rémunération des agents employés à durée indéterminée fait l'objet d'un réexamen au minimum tous les trois ans, notamment au vu des résultats de l'évaluation prévue à l'article 1er-3* ».

L'article 1-3 (créé par décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007 - art. 3) ajoute que « *Les agents employés à durée indéterminée font l'objet d'une évaluation au moins tous les trois ans. Cette évaluation, qui donne lieu à un compte rendu, comporte un entretien, qui porte principalement sur leurs résultats professionnels au regard des objectifs qui leur ont été assignés et des conditions d'organisation et de fonctionnement du service dont ils relèvent. L'entretien peut également être élargi aux besoins de formation des agents en rapport avec leurs missions, leurs projets professionnels, et notamment leurs projets de préparation aux concours d'accès aux corps et cadres d'emplois de la fonction publique* ».

L'article 3 dispose que « *L'agent non titulaire est recruté, soit par contrat, soit par décision administrative. L'acte d'engagement est écrit. Il précise l'article et, éventuellement, l'alinéa de l'article de la loi du 26 janvier 1984 précitée en vertu duquel il est établi. Il fixe la date à laquelle le recrutement prend effet et, le cas échéant, prend fin et définit le poste occupé et ses conditions d'emploi. Il indique les droits et obligations de l'agent* ».

Le contrat de travail du directeur de V2H, en date du 7 mars 1991, ne fait pas référence à la loi du 26 janvier 1984. Le texte cité est la lettre annuelle (en l'occurrence, celle du 19 février 1990) du ministre chargé du logement relatif à la rémunération du directeur général d'office public d'aménagement et de construction au titre de l'année 1989. Ce texte précise que la rémunération est un forfait global annuel payable par douzième, exclusif de tout avantage en nature à l'exception de l'usage d'un véhicule de fonction. Chaque année le ministre du logement<sup>3</sup> précise, par extension des

<sup>2</sup> L'article L. 421-12 modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009- art.118 renvoie aux dispositions applicables aux directeurs généraux d'OPAC.

<sup>3</sup> Lettre du ministre du logement et de la ville du 11 mars 2008 ayant pour objet la revalorisation de la rémunération des directeurs généraux des offices publics de l'habitat au titre de l'année 2008.

conditions de rémunération des dirigeants d'entreprises publiques<sup>4</sup>, le pourcentage de revalorisation du forfait (1,6 % au titre de l'année 2008). Si le dispositif applicable aux dirigeants d'entreprises publiques nationales repose sur le décret n° 53-707 du 9 août 1953 relatif au contrôle de l'Etat sur les entreprises publiques nationales et certains organismes ayant un objet d'ordre économique ou social, il n'y a pas de texte équivalent pour les dirigeants d'établissements publics locaux. L'exposé des motifs figurant dans l'article préliminaire du décret de 1953 ne permet pas d'étendre la volonté du pouvoir réglementaire à la régulation des activités des établissements publics industriels et commerciaux locaux.

Cette situation apparaît donc contraire aux conséquences de la qualification juridique d'agent non titulaire de droit public. Les directeurs ne sont fondés, ni à connaître une évolution de leur rémunération en fonction de celle du point OPAC, qui n'est applicable qu'aux agents (à l'exclusion du directeur) ayant signé un CDI de droit privé, comme semble l'indiquer l'avenant n° 1, ni à bénéficier d'une rémunération forfaitaire annuelle comme le stipule le contrat initial sur la base duquel, en dépit de l'avenant n° 1, est liquidé le traitement du directeur général.

#### e - Les modalités de licenciement

Elles relevaient des dispositions du décret n° 88-145 du 15 février 1988, jusqu'à la parution du décret n° 2006-1132 du 8 septembre 2006 relatif au contrat et aux modalités de cessation de fonctions des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction. L'abrogation de ce dernier, le 20 juin 2008, par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat, rend de nouveau applicable le cadre général de la fonction publique territoriale.

L'article 43 (modifié par décret n° 98-1106 du 8 décembre 1998 - art. 2) dispose que :  
*« Sauf lorsque le licenciement intervient, soit pour des motifs disciplinaires, soit au cours ou à l'expiration d'une période d'essai, une indemnité de licenciement est due aux agents :*

*1° Qui, recrutés pour une durée indéterminée, ont fait l'objet d'un licenciement ».*

L'article 45 (modifié par décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007 - art. 23) précise que :  
*« La rémunération servant de base au calcul de l'indemnité de licenciement est la dernière rémunération nette des cotisations de la sécurité sociale et, le cas échéant, des cotisations d'un régime de prévoyance complémentaire, effectivement perçue au cours du mois civil précédant le licenciement. Elle ne comprend ni les prestations familiales, ni le supplément familial de traitement, ni les indemnités pour travaux supplémentaires ou autres indemnités accessoires ».*

L'article 46 (modifié par décret n° 2007-1829 du 24 décembre 2007 - art. 24) ajoute que :  
*« L'indemnité de licenciement est égale à la moitié de la rémunération de base définie à l'article précédent pour chacune des douze premières années de services, au tiers de la même rémunération pour chacune des années suivantes, sans pouvoir excéder douze fois la rémunération de base. Elle est réduite de moitié en cas de licenciement pour insuffisance professionnelle. En cas de rupture avant son terme d'un engagement à durée déterminée, le nombre d'années pris en compte ne peut excéder le nombre des mois qui restaient à courir jusqu'au terme normal de l'engagement. Pour les agents qui ont atteint l'âge de 60 ans mais ne justifient pas d'une durée d'assurance tous régimes de retraite de base confondus au moins égale à celle exigée pour obtenir une retraite au taux plein, l'indemnité de licenciement subit une réduction de 1,67 % par mois de service au-delà du soixantième anniversaire. Pour l'application de cet article, toute fraction de service égale ou supérieure à six mois sera comptée pour un an ; toute fraction de service inférieure à six mois n'est pas prise en compte ».*

---

<sup>4</sup> Cf. lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 9 février 2005 ayant pour objet la revalorisation des rémunérations des dirigeants d'entreprises publiques au titre de l'année 2005.

Le pouvoir réglementaire avait dérogé aux principes généraux du statut des non titulaires de droit public décrits ci-dessus, par le décret 2006-1132 du 8 septembre 2006, qui insérait dans le code de la construction et de l'habitation les dispositions suivantes :

*« Art. R. 421-20-3. - Le licenciement du directeur général est prononcé par le conseil d'administration sur proposition écrite et motivée du président. Préalablement à la saisine du conseil d'administration, le président communique à l'intéressé sa proposition de licenciement et l'informe de son droit à obtenir la communication de son dossier individuel, à présenter ses observations et à être assisté d'un défenseur de son choix.*

*En cas de licenciement autre que disciplinaire, la cessation de fonctions ne prend effet qu'après un préavis de trois mois pendant lesquels la rémunération est maintenue. Le président peut dispenser l'intéressé d'exécuter tout ou partie du préavis.*

*Dans ce même cas, le directeur général a droit à une indemnité calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement et qui ne peut être inférieure à deux mois de rémunération par année entière d'ancienneté, entendue de date à date, dans la limite de vingt-quatre mois de rémunération. Toute fraction de service égale ou supérieure à six mois sera comptée pour un an ; toute fraction de service inférieure à six mois n'est pas prise en compte. Seuls sont pris en compte pour l'ancienneté les services exercés en qualité de directeur général de l'office public d'aménagement et de construction ou en qualité de directeur de l'office public d'habitations à loyer modéré préexistant à ce dernier et transformé en office public d'aménagement et de construction. L'indemnité est payée en totalité le dernier jour du préavis.*

*L'indemnité calculée en application de l'alinéa précédent est majorée de 25 % si le directeur général a atteint l'âge de cinquante-cinq ans.*

*Le directeur général involontairement privé d'emploi a droit à l'allocation d'assurance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La charge de l'indemnisation incombe à l'office public d'aménagement et de construction si celui-ci n'adhère pas au régime d'assurance chômage prévu à l'article L. 351-4 du code du travail. »*

Les stipulations de l'article 26 du contrat de travail du directeur de V2H ne sont conformes à aucune des dispositions précitées, puisque son application conduirait au versement d'une indemnité calculée sur la base d'un forfait de 12 fois la rémunération mensuelle brute, plus  $\frac{3}{4}$  de la rémunération mensuelle brute afférente au dernier mois d'activité (8 097,02 €) multipliée par le nombre d'années de service (18), soit 206 479,02 €<sup>5</sup> en cas de licenciement en 2008, à rapprocher de la somme de 50 300 € calculée en application du statut de non titulaire de droit public et, pour mémoire, celle de 194 000 € au maximum (limitation à 24 mois de rémunération x 8 097,02 €) calculée en application du décret de 2006. Pour sa part V2H évoque dans l'hypothèse de l'application décret de 2006 aujourd'hui abrogé, un montant de 242 916,49 €, qui impliquerait une rémunération mensuelle brute supérieure au seuil à partir duquel une autorisation express du ministre du logement est obligatoire.

L'article 27 stipule, dans un premier temps, que l'indemnité de départ à la retraite est d'un montant équivalent à celle de licenciement, puis, dans un second temps, limite celle-ci à 3 fois le dernier traitement mensuel brut. En tout état de cause, l'indemnité de départ ne fait pas partie des dispositifs de droit public.

Les articles 26 et 27 du contrat de travail du 7 mars 1991 ne sont donc conformes aux dispositions réglementaires. La chambre invite le conseil d'administration à y remédier.

---

<sup>5</sup> Eléments de liquidation fournis par V2H.

## f - Le véhicule de « fonction »

Un OPH est un établissement public local à caractère industriel et commercial rattaché à une collectivité. A ce titre, sauf texte contraire, il est soumis à la réglementation applicable aux collectivités locales.

Les dispositions législatives régissant la matière ne concernent que les fonctionnaires territoriaux et les collaborateurs de cabinet d'exécutifs locaux.

L'utilisation privée de véhicule résulte davantage d'une pratique largement admise que de la réglementation, ainsi que l'a relevé le ministère de la Fonction Publique en réponse à une question parlementaire : « *pour les besoins du service, les agents peuvent utiliser les véhicules du parc automobile de leur collectivité (...). En revanche, l'attribution des véhicules pouvant être utilisés à des fins personnelles n'est prévue par aucun texte et est donc irrégulière* » (QE n° 47775, 7 avril 1997, JOAN, p. 1799).

S'agissant des véhicules de fonction attribués à des agents des collectivités locales, l'article 79 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, dont les dispositions ont été insérées à l'article 21 de la loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990 modifiée, a posé les règles suivantes :

*« a) Il revient aux organes délibérants de fixer la liste des emplois pour lesquels un logement de fonction peut être attribué gratuitement moyennant une redevance par la collectivité ou l'établissement public concerné ;*

*b) Les décisions individuelles prises, en application de cette délibération, le sont par l'autorité territoriale ayant le pouvoir de nomination ;*

*c) « Un logement de fonction et un véhicule peuvent être attribués par nécessité absolue de service aux agents occupant un emploi fonctionnel, mentionné à l'article 53 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 ». Sont concernés, les agents occupant l'un des emplois fonctionnels d'un département ou d'une région, les directeurs généraux des services d'une commune de plus de 5 000 habitants, les directeurs généraux des EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, ainsi que les directeurs généraux adjoints des services des communes ou des EPCI à fiscalité propre de plus de 80 000 habitants. Les directeurs généraux d'OPH ou précédemment d'OPAC, ne sont pas mentionnés. »*

L'avenant n° 2 en date du 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui au surplus ne fait pas référence à une délibération du conseil d'administration, n'a donc pas de base légale<sup>6</sup>. Le fait que cet avantage en nature fasse l'objet d'une déclaration fiscale ne modifie en rien cette analyse juridique.

## 6 - Les services

### a - Le siège

Le directeur général dispose d'un secrétariat de direction (3 personnes) et d'une cellule assistance achat (2 personnes), puis de 7 directions fonctionnelles, la direction administration et communication (11 personnes), la direction construction (12 personnes), la direction finances et comptabilité (10 personnes), une direction habitat (62 personnes), une direction gestion clientèle (14 personnes), une direction informatique (4 personnes), une direction ressources humaines – responsable qualité (10 personnes) et une régie (19 personnes), soit en 2007 un effectif total de 143 personnes pour 141,7 ETP.

---

<sup>6</sup> Le fait que la lettre annuelle du ministre du logement, par analogie avec les dirigeants d'entreprises publiques, exclut l'attribution éventuelle d'un véhicule de fonction de l'interdiction générale des avantages en nature n'est pas de nature à remettre en cause les dispositions législatives rappelées ci-dessus.

## b - Les directeurs

Ils relèvent tous du statut de droit privé défini par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993, portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et portant modification du code de la construction et de l'habitation. Les contrats de travail des directeurs font référence à une rémunération brute sans correspondance avec un coefficient et la valeur du point OPAC<sup>7</sup>.

Les bulletins de salaire ne font pas davantage référence à la valeur du point d'indice des OPAC, tel qu'il figure dans l'arrêté pris en application du décret n° 93-852 du 17 juin 1993, ce qui n'est pas de nature à faciliter la lecture des modalités de liquidation. Les évolutions de salaires font l'objet d'avenant au contrat sans davantage préciser les modalités d'évolution. Cette évolution résulterait notamment de la prise en compte des résultats atteints au regard des objectifs individuels fixés à chaque agent. Il n'est pas fait mention de la revalorisation de la valeur du point OPAC liée à celles dont est l'objet l'indice 100 de la fonction publique (article 11-II du décret précité).

Les modalités de liquidation et d'évolution du salaire de l'ensemble du personnel devraient prendre en compte à l'avenir les dispositions du décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008 qui réaffirme le classement en 4 catégories des emplois en fonction du résultat de la cotation résultant des critères d'évaluation et renvoie à un barème de rémunérations brutes de base déterminé par l'application d'une valeur de point à un coefficient par catégorie et niveau d'emploi.

En matière de revalorisation, l'article 17 du décret précité précise que : « *pour l'année 2009, à défaut d'accord national plus favorable, la revalorisation des rémunérations ne sera pas inférieure au pourcentage d'évolution de l'indice 100 de la fonction publique. Les montants obtenus en application de cette règle ne peuvent être réduits au cours des négociations des années suivantes* ».

Tant au regard des pratiques observées que des évolutions réglementaires, V2H pourrait faire preuve de plus de transparence dans le calcul et l'évolution des salaires du personnel en faisant référence aux coefficients du décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008 et au pourcentage d'évolution de l'indice 100 de la fonction publique, même si sa politique salariale est plus favorable que celle issue du dispositif réglementaire précité. Car, si dans sa réponse aux observations provisoires, le directeur général estime avoir mis en place un système d'évaluation « *plus explicite et transparent* » que le décret précité et que « *rien n'oblige à l'utilisation du point OPH* », il n'en reste pas moins que le pouvoir réglementaire a entendu mettre en place un référentiel destiné à améliorer la transparence des politiques salariales de chaque office public de l'habitat, auquel il convient de se référer<sup>8</sup>.

## c - Le personnel

### 1) Les effectifs

Les effectifs au 31 décembre sont passés de 137,8 à 141,7 équivalents temps plein entre 2003 et 2007.

---

<sup>7</sup> A l'exception de la directrice ressources humaines qui avait initialement été recrutée sur un poste d'assistante de direction (catégorie 3, premier niveau, coefficient 420 avec une valeur du point de 29.7610).

<sup>8</sup> D'ici novembre 2009, la fédération nationale des offices publics de l'habitat devra communiquer à la commission nationale paritaire un bilan global des classifications établies par les accords d'entreprises selon les modalités définies par ce texte réglementaire, ce qui permettra de comparer, sur la base d'un référentiel unique, les politiques salariales de chaque office public de l'habitat.

Au 31 décembre 2007, l'effectif en activité s'élevait à 143 personnes (dont le directeur général) se répartissant entre différents statuts. Cent trente agents relevaient du décret n° 93-852 du 17 juin 1993. Cinq agents étaient titulaires de la catégorie C de la fonction publique territoriale. Deux personnes bénéficiaient du dispositif du contrat d'accompagnement dans l'emploi (CAE<sup>9</sup>) ; deux autres du dispositif du contrat de professionnalisation<sup>10</sup>. Enfin, trois personnes bénéficiaient d'autres dispositifs de contrats aidés.

### 2) *Les charges de personnel*

Evolution	2003	2004	2005	2006	2007
Charges de personnel (64)	3 321 729	3 646 363	3 919 168	4 198 128	4 440 470
Variation annuelle		+ 9,77 %	+ 7,48 %	+ 7,12 %	+ 5,77 %
Charges d'exploitation	20 043 411	21 552 445	18 836 439	21 711 108	21 328 451
Part des charges de personnel	16,57 %	16,92 %	20,81 %	19,34 %	20,82 %

Les charges de personnel sont très élevées pour la période sous contrôle avec 844 € par logement en 2005 pour une médiane de 540 €.

En plus de la politique salariale, l'importance des charges de personnel résulte de la politique de gestion territoriale de proximité et du recours préférentiel aux travaux en régie.

### 3) *La masse salariale*

La masse salariale a augmenté de 28 % entre 2003 et 2007, ce qui correspond à un taux moyen annuel de + 5,04 %.

Evolution	2003	2004	2005	2006	2007	Evolution 2003/2007
Effectif moyen	117	122	128	127	139	+ 19 %
Masse salariale	2 449 304	6 616 008	2 686 183	2 841 135	3 132 095	+ 28 %
Avantages sociaux <sup>11</sup>	872 426	1 030 355	1 232 984	1 356 993	1 308 374	+ 49 %

Source : Résultat de l'office au cours des cinq dernières années.

<sup>9</sup> C'est un contrat de travail à durée déterminée, destiné à faciliter l'insertion professionnelle des personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi. Ce contrat s'adresse aux employeurs du secteur non marchand (collectivités territoriales, associations loi 1901, ...).

<sup>10</sup> Le contrat de professionnalisation s'adresse à tous les jeunes âgés de 16 à 25 ans révolus et aux demandeurs d'emploi âgés de 26 ans et plus. Son objectif est de leur permettre d'acquérir une qualification professionnelle et de favoriser leur insertion ou réinsertion professionnelle. Les bénéficiaires âgés de 16 à 25 ans révolus sont rémunérés en pourcentage du Smic selon leur âge et leur niveau de formation, les salariés âgés de 26 ans et plus perçoivent une rémunération qui ne peut être ni inférieure au SMIC ni à 85 % du salaire minimum conventionnel. Ce contrat ouvre droit pour l'employeur, pour certaines embauches et dans certaines limites, à une exonération de cotisations patronales de sécurité sociale.

<sup>11</sup> 73 % du montant total concernent les charges de sécurité et de prévoyance.

Evolution annuelle	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
Evolution de masse salariale	+ 4 %	+ 5 %	- 1 %	+ 9 %
Evolution des effectifs	+ 7 %	+ 3 %	+ 6 %	+ 10 %

L'évolution de la masse salariale n'est pas corrélée à celle des effectifs, ni aux objectifs de V2H<sup>12</sup>. L'information du conseil d'administration en matière de personnel pourrait être plus précise notamment en matière de politique salariale en distinguant les mesures nouvelles, des augmentations liées au glissement-veillesse-technicité.

#### 4) Le contrôle interne des frais de réception et de déplacement

Les dépenses en matière de frais de réception et de frais de déplacement semblent insuffisamment contrôlées.

Ainsi, en matière de frais de réception, l'office a réglé une facture (15 juin 2005) d'un montant de 272 € pour 4 convives (pas d'identification des agents concernés), une seconde facture du 21 juin 2005 d'un montant de 221,50 € pour 3 repas ou encore 2 repas d'un montant de 143,40 € (facture du 1<sup>er</sup> avril 2005).

De même, en matière de frais d'hébergement, les services financiers ont réglé des frais d'hôtel sur factures pour des déplacements des agents de l'office, pour des montants largement supérieurs à ceux prévus par les textes en vigueur dans la fonction publique territoriale (décret 90-437 du 28 mai 1990 modifié).

Ainsi, il a été constaté que V2H a réglé des frais d'hôtel allant de 145 € (facture du 13 février 2007) à 244 € la nuit (facture du 27 septembre 2007) pour des journées de formations à Paris, alors que l'application de l'accord d'entreprise 6/1 aurait limité le remboursement à 60 € par nuitée.

Force est de constater qu'il n'y a pas de règles édictées pour encadrer les frais de réception et pas de respect du plafonnement des frais de déplacement. L'office a mis en place des enveloppes annuelles de frais de réception et de déplacement par service. Les services financiers s'assurent simplement du non dépassement des enveloppes. Le caractère social de l'activité de V2H est difficilement compatible avec des dépenses qui, même limitées quantitativement (moins de 0,3 % des charges d'exploitation, comme le précise le directeur général dans sa réponse aux observations provisoires), peuvent être qualifiées d'excessives.

## 7 - L'organisation territoriale

Le patrimoine de V2H étant réparti sur 42 communes, l'OPH y est présent au travers de 4 agences, soit une pour le territoire de la Porte du Hainaut Nord, une pour le territoire de la Porte du Hainaut Sud, une pour le territoire de Valenciennes Métropole Nord et la dernière pour le territoire de Valenciennes Métropole Sud. Les agences sont les relais entre les locataires et le siège de V2H. Cette organisation territoriale très décentralisée, comprenant également 6 points d'accueil situés à proximité des principaux sites du patrimoine de l'OPH, est coûteuse en termes de personnel mais permet de favoriser un contact de proximité qui participe à l'atténuation des contraintes liées à la vie dans les grands ensembles collectifs.

<sup>12</sup> L'objectif annoncé dans le rapport annuel du directeur général est de « réaliser une progression de la masse salariale prenant en considération la sortie du dispositif Emplois jeunes ainsi qu'une évolution de 3 % pour les personnels en place... ».

## 8 - Les travaux en régie

Initialement la mission de la régie consistait à réaliser des menus travaux de peinture et de menuiserie. Aujourd'hui, la régie participe à la construction du patrimoine (PLAI essentiellement), aux travaux du siège et, plus récemment, à la revitalisation des locaux des agences. Le service, intégré dans un premier temps à la direction de la construction, dépend désormais de la direction générale.

Le nombre d'agents affectés à la régie est de 19 équivalents temps plein en 2007. Ce chiffre a peu évolué (16 en 2003 ; 19,2 en 2004 ; 17,2 en 2005 et 17,6 en 2006).

Le montant des travaux réalisés en régie a plus que doublé entre 2003 et 2007, année où il s'élevait à 554 376 € ; il est en constante augmentation, à l'exception de l'exercice 2005.

	2003	2004	2005	2006	2007
Entretien courant	0	0	13 544	7 610	14 459
Gros entretien	261 633	219 315	118 931	65 957	46 277
Travaux amélioration	0	135 291	271 814	382 672	474 446
Divers	0	84 482	0	0	19 194
Total	261 633	439 088	404 288	456 239	554 376

La régie représente, en moyenne, 25 % du montant annuel des charges de maintenance et 12 % pour le secteur des grosses réparations. En 2007, 34,5 % des travaux financés ont été réalisés par la régie, alors que le montant total dédié aux travaux est en baisse (- 13 % entre 2006 et 2007).

	2003	2004	2005	2006	2007
Travaux en régie	261 633	439 088	404 288	456 239	554 376
Total des charges de maintenance	1 773 854	1 956 091	1 453 297	1 849 821	1 608 330
% Travaux en régie	14,75 %	22,45 %	27,82 %	24,66 %	34,47 %

V2H favorise les travaux en régie. Cette politique est constante alors même que l'office public de l'habitat a réduit le montant total de ses dépenses de maintenance par logement.

## C - Les missions

Conformément à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation modifié par l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007, les offices publics de l'habitat ont pour objet :

*« 1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations de construction de logements sociaux et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ; »*

V2H gère un parc de 6 063 logements et a réalisé 645 logements entre 2003 et 2007.

« 2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code ; »

En l'espèce, aucune proposition de V2H n'a été retenue lors de la période sous revue. Cette situation serait principalement la conséquence de la montée en puissance des structures de coopération intercommunale qui se sont dotés de moyens autonomes pour exercer cette compétence. La seconde résulte d'une règle interne de V2H qui a décidé de ne pas répondre aux sollicitations résultant d'une mise en concurrence.

« 7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ; »

La location-accession se déroule en deux phases distinctes. Une phase locative pendant laquelle le logement est loué au futur accédant à la propriété. Ce dernier s'acquitte d'une redevance qui se compose pour partie d'une indemnité d'occupation et, pour l'autre partie, d'une épargne constituant ainsi un apport personnel. Puis d'une phase accession qui débute à la levée de l'option d'acquisition par le ménage accédant. V2H a lancé une opération location et accession à Poix-du-Nord. Mais il ne semble pas certain que l'opération aille à son terme en raison de l'absence d'acquéreur.

Les autres missions énumérées par l'article précité ne sont pas exercées par V2H qui concentre son action sur la construction et la gestion de son patrimoine.

### III - LE PATRIMOINE

#### A - La constitution du parc

##### 1 - Données générales

Le parc de Val Hainaut Habitat est constitué d'un total de 6 063 logements locatifs au 31 décembre 2007. Le parc a augmenté de 645 logements depuis 2003, soit un taux d'augmentation annuelle de 2,28 %. La surface corrigée des logements locatifs au 31 décembre (source : DIS 2006 et 2007<sup>13</sup>) est passée de 554 418 m<sup>2</sup> en 2003 à 618 450 m<sup>2</sup> en 2007 (+ 13,61 %), soit un taux moyen annuel d'augmentation de 2,22 %.

#### **Evolution du nombre de logements locatifs (y compris les foyers)**

	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre total de logements	5 418	5 691	5 822	5 981	6 063
Evolution annuelle		+ 5 %	+ 2,3 %	+ 2,7 %	+ 1,3 %
Surface	554 418	580 028	593 828	608 110	618 450

Source : Informations générales annuelles de l'office – annexe IV des comptes.

La majorité des logements gérés font l'objet d'un conventionnement (92 % sur l'ensemble de la période sous contrôle) et 54 % des logements sont occupés par des personnes qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement (APL). Le régime du conventionnement est un dispositif

<sup>13</sup> Dossier individuel de situation.

juridique qui a été introduit par la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement. Il constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social. L'enjeu principal est de constituer et de maintenir un secteur locatif social pour répondre aux besoins des ménages disposant de faibles ressources en les « solvabilisant » par l'ouverture au droit à l'APL.

La politique affichée est de privilégier la proximité avec une forte production de logements très sociaux dans un rayon de 20 à 30 km autour de Valenciennes. De fait, 1 700 logements (familial ou foyer) sont situés en zone urbaine sensible (ZUS), soit en moyenne 30 % de l'ensemble du parc sur la période sous revue.

## 2 - Une majorité de logements familiaux

Le parc de V2H est composé pour 92,5 % de logements dits « familiaux », soit un total de 5 627 logements en 2007. Il a augmenté de 602 logements entre 2003 et 2007. Le taux moyen annuel d'augmentation est de 2,29 % avec une tendance à la baisse depuis 2003 (+ 1,4 % entre 2006 et 2007). Les cessions entre 2003 et 2007 ont porté sur un total de 106 logements.

### Composition du parc entre 2003 et 2007

	2003	2004	2005	2006	2007	Evolution sur la période
Nombre de logements familiaux	5 025	5 262	5 393	5 545	5 627	+ 602
Evolution annuelle		+ 4,2 %	+ 2,5 %	+ 3 %	+ 1,4 %	Moyenne 2,29 %
Mis en service	104	252	156	176	111	+ 799
Logements cédés	11	16	19	26	34	+ 106
Logements démolis	/	/	/	/	/	0

Source : Informations générales annuelles – annexe IV des comptes.

En ce qui concerne les logements familiaux, la politique actuelle de V2H s'oriente nettement vers la construction de logements individuels. Entre 2003 et 2007, 77 % des mises en service concerne des maisons : alors que V2H a mis en service 135 logements collectifs entre 2003 et 2007, ce sont 467 logements individuels qui sont mis en service sur la même période.

Les logements collectifs restent toutefois majoritaires : ils représentent toujours 63 % du parc en 2007.

Les logements familiaux	2003	2004	2005	2006	2007
Parc logements collectifs (+ 135)	3 430	3 496	3 504	3 564	3 565
Parc maisons individuelles (+ 467)	1 595	1 766	1 889	1 981	2 062
% de logements collectifs	68 %	66 %	65 %	64 %	63 %

Source : Informations générales annuelles – annexe IV des comptes.

### 3 - Les foyers

V2H dispose en 2007 d'un parc de 436 « équivalents-logements en foyers ». Cette catégorie (détail en annexe n° 1) regroupe des résidences pour étudiants (75 %), des foyers et des résidences sociales. Ce parc a peu évolué avec 43 équivalents-logements mis en service entre 2003 et 2007, soit 9,8 % du parc.

Composition du parc entre 2003 et 2007	2003	2004	2005	2006	2007	Evolution
Nombre de logements en foyers	393	429	429	436	436	+ 43
Evolution annuelle		+ 9,1 %	/	+ 1,6 %	/	/
Mis en service	0	36	0	12	0	+ 48

V2H dispose enfin également, à fin 2007, d'un parc de 2 961 places de stationnement et de locaux commerciaux (5 334 m<sup>2</sup>).

### B - Les constructions

Chaque année, V2H réalise un programme de constructions neuves, ce qui contribue à accroître et diversifier l'offre de logements. V2H annonce dans sa plaquette d'information une production de « 200 à 250 logements par an dont 80 % en individuel ».

Les rapports annuels du directeur général au conseil d'administration montrent des réalisations régulières bien que plus modestes.

Evolution des livraisons de logements	2003	2004	2005	2006	2007
TOTAL	115	194	157	148	85

Source : annexe IV - « informations générales ».

Le rythme de construction s'est ralenti depuis 2005. Au 31 décembre 2007, le parc était de 85 logements en cours de construction. L'analyse du détail des travaux confirme que 80 % des nouvelles constructions sont des logements individuels.

Le rapport annuel du directeur annonce 239 logements et une maison de retraite (9 équivalents logements) pour la constitution du patrimoine 2003 (page 4) ; l'annexe VI - patrimoine de V2H- affiche pour sa part 196 mises en chantier (28 logements collectifs, 137 maisons, 31 acquisitions). Cette différence résulte de changements de catégorie de certains logements « sociaux ».

### C - Les acquisitions-améliorations

Le nombre de logements acquis et améliorés n'a pas varié fortement depuis 1994. Il est en moyenne de 33 logements par an entre 1994 et 2001, et de 37 logements pour la période sous contrôle. Le total de logements concernés depuis 1994 se situe entre 450 et 500 logements.

## D - Les cessions

V2H a cédé 111 logements sur la période 2003 à 2007.

Evolution des cessions	2003	2004	2005	2006	2007
TOTAL	11	16	19	31	34

Source : annexe IV - « informations générales ».

Toutes les cessions ont été réalisées au bénéfice d'anciens locataires et contribuent à l'objectif de mixité sociale.

## E - L'entretien

L'âge moyen du patrimoine était de 25 ans en 2005 et 2006, soit un âge moyen inférieur aux moyennes régionales et nationales (respectivement 30 et 32 ans<sup>14</sup>).

## F - Les réhabilitations

La majorité des logements sont réhabilités dans le cadre de conventionnement et offrent donc droit à l'APL.

Réhabilitations	2003	2004	2005	2006	2007
TOTAL	3	0	4	0	0

Source – annexe IV - « informations générales ».

L'âge moyen du parc, son état général et les programmes de démolition contribuent fortement à la faiblesse du nombre de réhabilitations.

## IV - LES LOYERS ET CHARGES

### A - La politique des loyers

Les articles L. 445-1 à L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation disposent que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat une convention globale de patrimoine pour une durée de six ans. Cette convention globale comprend en particulier les éléments de la politique patrimoniale de l'organisme, des rapports avec leur locataire et un cahier des charges de la gestion sociale.

De manière plus précise, elle comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative ;

<sup>14</sup> Source : Dossier individuel de situation 2006.

- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

L'objectif de ces mesures consiste à mettre en place une véritable politique de loyers dans le parc HLM, lesquels résultent aujourd'hui des différents produits de financement mis en place de manière successive par l'Etat avec des loyers de sortie variables, sans lien avec le service rendu.

L'abattement de 30 % de taxe foncière pour les propriétés bâties (TFPB) en ZUS est conditionné par la mise en œuvre de ce conventionnement. Le projet de loi pour le logement et la lutte contre l'exclusion fait obligation aux organismes HLM, avant le 31 décembre 2010, de conclure des « conventions d'utilité sociale » en lieu et place des conventions globales de patrimoine. V2H qui n'a pas de conventionnement global des loyers fixe encore à ce jour ses loyers en fonction des contraintes de plafonnement et d'équilibre de chaque opération. Le directeur général précise dans sa réponse aux observations provisoires que, bien que décidé par le conseil d'administration par délibération en date du 16 octobre 2007, le conventionnement global n'a pas été mis à l'étude du fait de l'annonce effectuée début 2008 par le ministre du logement de sa transformation en conventionnement d'utilité sociale. Quoi qu'il en soit, cette situation préjudiciable pour chacun génère la perte d'une exonération fiscale et de la possibilité de moduler les loyers en fonction de la qualité des services rendus.

Les objectifs que V2H s'est fixés en matière de loyers sont les suivants : augmenter les loyers de manière modérée, maintenir les augmentations prévues pour les programmes réhabilités et le supplément loyer solidarité (SLS), maintenir la progression des charges locatives (hors chauffage) à celle de l'inflation et veiller à la reprise de l'entretien des espaces verts par les collectivités.

#### B - Le produit des loyers

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007	2003/2007
Total des loyers	18 649	19 802	21 129	22 019	23 313	+ 25 %
En € par logement	3 445	3 480	3 641	3 682	3 845	Médiane 2006 3 319
Surface corrigée en m <sup>2</sup>	554 418	580 028	593 828	608 110	618 450	+ 14 %
Loyer mensuel en € au m <sup>2</sup>	2,80 €	2,84 €	2,97 €	3,02 €	3,14 €	+ 12 %

Le produit des loyers (hors charges) augmente de 25 % entre 2003 et 2007, soit un taux moyen annuel d'augmentation de 4,57 %. Dans le même temps, la surface corrigée a augmenté de 14 %. Le loyer mensuel moyen (hors charges) par mètre carré de surface corrigée a augmenté de 12 %. Celui-ci, qui en 2004 s'élevait à 2,84 €, se situe au-dessus de la moyenne métropolitaine (hors Ile-de-France) de 2,45 €<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Source : enquête Parc Locatif Social 2004 (enquête annuelle à caractère statistique effectuée auprès des bailleurs sociaux).

## C - Les charges

En plus du loyer, V2H facture au locataire des charges dites récupérables. Elles sont fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Le coût annuel au m<sup>2</sup> des charges locatives (hors chauffage) est passé de 4,90 € en 2003 à 5,48 € en 2007 (soit + 11,94 %). Cette évolution est contrastée lorsqu'on analyse les données annuelles.

### Evolution des charges récupérable

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Récupération des charges locatives (c/7031 7032 7033)	3 304	3 480	3 584	3 931	3 966
Charges locatives hors chauffage	2 654	2 747	2 894	2 946	3 083
Augmentation/an hors chauffage	/	3,50 %	5,35 %	1,80 %	4,65 %
Surface habitable des logements et foyers en m <sup>2</sup>	355 189	377 796	387 279	397 013	405 031
Coût annuel au m <sup>2</sup> des charges hors chauffage	7,47 €	7,27 €	7,47 €	7,42 €	7,61 €
Evolution [n / n-1] du coût des charges au m <sup>2</sup>		- 2,69 %	2,77 %	- 0,70 %	2,58 %
Taux d'inflation annuel en France	2,40 %	2,10 %	1,60 %	1,90 %	1,50 %

Source : *comptes de résultats.*

Sur la période examinée, l'augmentation des charges locatives (hors chauffage) au m<sup>2</sup> des logements et foyers a été maintenue en dessous de l'inflation.

## D - La gestion des impayés (créances douteuses)

### 1 - Les impayés

Les impayés sont constitués par les créances sur les locataires, échues avant le 15 décembre (date de clôture de la gestion locative).

Le montant des impayés totaux se compose à plus de 50 % de dettes de locataires qui ont quitté les lieux. Les dettes supérieures à un an représentent en moyenne 20 % des impayés.

En 2006, le taux des impayés de l'exercice était de 2,8 % pour une médiane nationale de 3,4 %. Les impayés totaux (exercice en cours + exercices antérieurs) représentent 3,7 % des loyers et charges en 2007. En 2006, ce taux était de 5 % pour une médiane nationale de 7,3 %.

Le « coût des impayés » est le résultat de la dotation à la provision pour créances douteuses, plus les pertes sur créances irrécouvrables<sup>16</sup>, moins la reprise sur provision pour créances douteuses. Il permet de comparer les offices et intervient dans le calcul du coût d'exploitation. Le coût des impayés de V2H a augmenté de 46 % entre 2003 et 2007. Il ne représente cependant que 0,2 % des loyers et charges en 2006, alors que la médiane nationale 2006 est de 0,7 %.

---

<sup>16</sup> Voir ci-après les observations relatives à la fiabilité des comptes.

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane (ensemble offices)	2007
Impayés de l'exercice	783	506	648	718		482
En % des loyers et charges	3,6 %	2,2 %	2,7 %	2,8 %	3,4 %	1,8 %
Impayés totaux - exercice/exercices antérieurs	1 115	1 027	1 303	1 295		1 024
En % des loyers et charges	5,1 %	4,4 %	5,3 %	5 %	7,3 %	3,7 %
Provision /créances douteuses	852	918	936	876		838
En % des impayés antérieurs	257 %	176 %	143 %	152 %	148 %	155 %
Dotation pour créances douteuses	80	145	122	47		117
En % des loyers et charges	0,4 %	0,6 %	0,5 %	0,2 %	0,7 %	0,4 %
Reprise à la provision	78	78	105	106		156
En % des loyers et charges	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %
Pertes/créances irrécouvrables (ANV)	78	78	103	106		156
COÛT DES IMPAYES	80	145	120	47		117
En % des loyers et charges	0,4 %	0,6 %	0,5 %	0,2 %	0,7 %	0,4 %

Source : DIS 2006 et 2007.

L'année 2006 traduit une détérioration de la situation en matière de recouvrement des impayés par rapport à 2004 et 2005. Elle est suivie d'une amélioration en 2007 suite à la reprise du suivi rigoureux des lettres de relance.

En 2007, les pertes sur créances irrécouvrables s'élevaient 156 K€ dont un abandon des créances des locataires décédés sans héritier de 50 K€.

## 2 - La provision

Chaque année une « provision pour créances douteuses » couvre les pertes qui résultent du risque de non-recouvrement des créances impayées. L'article R. 423-23 du code de la construction et de l'habitation définit les règles relatives à la constitution de ces provisions.

Pour les locataires partis ou les dettes supérieures à un an, V2H provisionne les dettes à hauteur de 100 %. Pour les dettes comprises entre 6 mois et un an, la provision est de 50 %. Pour les dettes entre 3 et 6 mois, la provision est de 25 %.

La provision constituée n'a pas beaucoup évolué sur la période sous contrôle. Elle est toujours inférieure aux impayés totaux et conforme aux dispositions réglementaires.

Dans son rapport annuel 2004, V2H s'est fixé pour objectif une plus grande maîtrise du montant des impayés. En baisse en 2004 et 2005, ceux-ci sont à nouveau en augmentation en 2006. L'exercice 2007 se caractérise par un retour à un niveau d'impayés inférieur à celui de 2003. Les impayés totaux (y compris ceux des exercices antérieurs) restent à un niveau satisfaisant (3,7 % des loyers) au regard des autres offices publics de l'habitat.

### 3 - Le fonds de solidarité pour le logement

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a institué les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), instances départementales chargées d'accorder des aides financières destinées aux ménages se trouvant dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leur loyer. Les fonds de solidarité pour le logement sont financés par des dotations versées chaque année par l'Etat, le département, l'ASSEDIC, la Caisse d'allocations familiales et les bailleurs sociaux.

En 2007, 257 locataires en difficulté avaient fait l'objet d'une étude sociale et 157 dossiers avaient été examinés. Le fonds de solidarité est intervenu dans 39 cas. Entre 2003 et 2007, le FSL est intervenu pour 228 cas (45 cas/an en moyenne).

La contribution annuelle de V2H au FSL est en moyenne de 2 € par logement géré, soit un total de 10 578 € pour 2007. Chaque année, V2H s'engage à abandonner une partie des créances en contrepartie de l'aide du FSL. Ainsi en 2007, un montant de 9 850 € a été abandonné pour une aide du FSL de 42 342 €.

(En €)	2003	2004	2005	2006	2007
Compte 6718 - Contribution V2H au FSL	5 805	8 973	12 996	9 536	10 578
Compte 6713 Abandon de créances	8 842	13 649	9 536	15 541	9 850
Montant des aides attribuées par le FSL	81 597	49 971	41 959	46 275	42 342

Source : Comptes de résultats et rapports annuels.

Même s'il se traduit par un abandon de créances, le dispositif du fonds de solidarité pour le logement permet à V2H de limiter le coût des impayés, les dotations pour créances douteuses et in fine les admissions en non-valeur.

### E - La vacance de logements et le taux de rotation

Le nombre de logements vacants et le taux de rotation sont deux indicateurs qui permettent de se faire une opinion sur l'attractivité du parc de logements d'un office public de l'habitat.

Le dossier individuel de situation 2006 précise que « *les logements vacants pour des raisons techniques (réhabilitation ou démolition prévue) sont considérés comme des vacances à part entière et donc intégrés aux logements vacants de plus ou moins de trois mois selon le cas* ».

Le taux de vacances supérieur à 3 mois s'élève à 0,6 %<sup>17</sup> en 2006, soit un taux qui reste inférieur à la médiane nationale (1,8 %). Il connaît une baisse avec 0,36 % en 2007.

<sup>17</sup> Rang national ensemble des offices en 2006 : 64 / 276 (source : DIS 2006).

### Taux de vacances - logements familiaux

	2003	2004	2005	2006	Médiane (ensemble des offices)	2007
Total du parc de l'office	5 025	5 262	5 393	5 545		5 627
Logements vacants	13	12	16	43		29
Dont situés en ZUS	1	0	4	9		9
Taux de vacance	0,26 %	0,23 %	0,3 %	0,78 %		0,52 %
Dont pour des raisons techniques	13	0	8	33		16
Logements vacants > 3 mois	12	0	8	31		20
Taux de vacance > 3 mois	0,24 %	/	0,15 %	0,6 %	1,8 %	0,36 %

En 2005 et 2006, 20 à 25 % des logements vacants sont situés en ZUS. 5 à 6 % des logements vacants en question doivent faire l'objet d'une démolition.

Les pertes financières liées à la vacance s'élèvent à 104 000 € en 2007 (dont 11 000 € pour démolitions). La perte était de 93 000 € en 2006 (dont 4 000 € pour démolitions).

Le taux de rotation est de 10,4 % en 2006 (8,1 % sans les mutations internes). La médiane nationale est de 10,4 et 7,9 % respectivement. En 2007, ce taux est de 9,9 % (7,5 % sans les mutations internes).

### Logements libérés au cours de l'exercice (hors mutation interne)

	2003	2004	2005	2006	2007
Total du parc	5 025	5 262	5 393	5 545	5 627
Logements libérés	562	528	545	?	?
Taux	11,18 %	10,51 %	10,85 %	10,4 %	

Le taux de rotation n'a pas évolué de manière significative. Il est calculé à partir du nombre d'états des lieux établis au cours de l'exercice, à l'occasion du départ d'un locataire (mutations internes comprises). Depuis 2005, ce taux est calculé sans les mutations internes.

Au vu de ces éléments chiffrés, il semble que l'attractivité du parc de logements de V2H est supérieure à la médiane nationale. Le taux de rotation, lié à la notion de parcours du logement, reste quant à lui conforme à cette même référence.

## V - LA POPULATION LOGEE

Le code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation d'une enquête sur l'occupation des logements sociaux. Après avoir rappelé le dispositif légal, le résultat de celle menée sur le parc de V2H en 2006 sera examiné.

## A - L'enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux

V2H a fourni l'enquête prévue par l'article L. 442-5 du CCH pour l'année 2006. Il y est mentionné que 353 sur un total de 5 194 ménages n'ont pas répondu à l'enquête. Les pénalités prévues par la loi sont systématiquement mises à la charge du locataire concerné et imputées au compte 7718. Le montant enregistré au compte 7118 en 2006 s'élève à 38 976,27 €<sup>18</sup>, dont 24 369,01 € au titre des pénalités de l'enquête logement<sup>19</sup>.

### 1 - Le résultat de l'enquête

Le patrimoine entrant dans le cadre de l'enquête est, au 1<sup>er</sup> janvier 2006, de 5 248 logements locatifs sociaux dont 54 logements vacants (soit un taux de vacance de 0,01 %). Les 5 194 logements occupés sont situés à 70 % hors des zones urbaines sensibles.

L'enquête doit permettre de s'assurer de la mixité sociale et de l'occupation du parc par des ayants droits.

L'atteinte du premier objectif se mesure au travers des critères suivants : la composition des ménages, l'âge du titulaire du contrat, l'effectif et l'âge des occupants, la nature de l'activité professionnelle. L'atteinte du second est abordée sous l'angle des ressources des ménages, des aides au logement et des minimas sociaux perçus.

### 2 - La mixité sociale

La mixité sociale est définie par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville qui dispose : *« Afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.*

*A ces fins, l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier les types de logement, d'équipements et de services nécessaires :*

- *au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité ;*
- *à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif ;*
- *aux transports ;*
- *à la sécurité des biens et des personnes. »*

Les ménages du parc de logements sociaux de V2H se répartissent en 36 % de personnes seules, 17 % de familles monoparentales, 44 % de couples (dont 42 % sans enfant) et de 3 % de ménages constitués de personnes sans lien de parenté. Le nombre de ménages, selon l'âge du titulaire du contrat de location, se distribue en 17 % pour les moins de 30 ans, 60 % pour les 30-60 ans et 24 % pour ceux qui ne font plus partie de la population active. L'effectif total des occupants du parc de V2H est de 11 605 personnes qui se répartissent en 31 % de mineurs et 69 % de majeurs. Sur les majeurs qui ont bien voulu répondre à l'enquête sur la nature de leur activité professionnelle (83 %), 31 % déclarent avoir un emploi stable, 20 % un emploi précaire ; 11 % sont inscrits à l'ANPE et 38 % sont sans emploi (dont les retraités).

<sup>18</sup> Les pénalités en plus du SLS comprennent des pénalités pour chèques impayés, prélèvements rejetés, TIP rejetés et pénalités de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

<sup>19</sup> Le montant de la pénalité est de 7,62 € par mois de retard.

### 3 - Les ayants droits

95 % des ménages disposent de ressources inférieures au plafond. La médiane de cette population se situe dans la tranche 20 à 39,99 % du plafond de ressources. Pour les 5 % des ménages qui disposent de ressources supérieures au plafond, la médiane se situe dans la tranche 100 à 119,99 %. Seuls 5 ménages disposent de ressources supérieures à 180 % du plafond.

60 % des ménages ayant répondu à l'enquête sont bénéficiaires d'une aide à la personne (APL ou AL), 14 % bénéficient du revenu minimum d'insertion, 4 % déclarent être bénéficiaires de l'allocation de parent isolé et 5 % disposent de l'allocation aux adultes handicapés (AAH).

Les dépassements de plafond sont liés à l'évolution des ressources des locataires. C'est au nom de l'objectif de mixité sociale qu'ils conservent le bénéfice du logement social.

V2H n'a procédé qu'à 12 expulsions sur la période contrôlée.

Au regard des critères retenus par l'enquête, la mission sociale de l'OPH est avérée.

## VI - LA FIABILITE DES COMPTES

### A - Les commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes<sup>20</sup> ont certifié sans réserve les comptes de V2H sur la période sous revue<sup>21</sup>.

Aux termes de l'article R. 421-41 du CCH en vigueur jusqu'au 30 juin 2008, « *Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont choisis par le conseil d'administration de l'office sur la liste mentionnée à l'article L. 225-219 du code de commerce. Ils exercent leur mission dans les conditions définies par ladite loi sous réserve des règles propres à l'établissement public* ». La loi évoquée est la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales. L'article L. 225-219 du code de commerce a été abrogé par la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003. L'article R. 421-41 du CCH a été abrogé par le décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008. La loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000, dont les dispositions ont été codifiées par la loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003. Les conditions d'exercice du commissariat aux comptes sont actuellement définies au travers de l'ordonnance n° 2005-1126 du 8 septembre 2005 et de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, dont les dispositions relatives à cette mission sont codifiées aux articles L. 823-1 à L. 823-20. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2007, les normes d'exercice professionnel (NEP) constituent les normes de référence des commissaires aux comptes. Cependant, dans les domaines non couverts par les NEP, les normes de 2003 subsistent au titre d'éléments de doctrine concourant à la bonne information des professionnels. La norme 5-103 est désormais intégrée aux NEP. Aux termes de l'article L. 225-38 de ce code, « *Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée. Sont également soumises à autorisation préalable les conventions*

<sup>20</sup> Cabinet Ernst&Young puis Aequitas, à partir d'octobre 2008.

<sup>21</sup> Présentés lors du rapport annuel du directeur général.

*intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise ».*

L'article R. 421-41 du CCH indique que les commissaires aux comptes « *exercent leur mission dans les conditions définies par ladite loi [loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales] sous réserve des règles propres à l'établissement public* ». Or, les sociétés commerciales sont soumises à la production d'un rapport spécial sur les conventions réglementées, en vertu de la loi de 1966 précitée et de la norme CNCC (référentiel juillet 2003) 5-103. Le commissaire aux comptes a donc l'obligation de rédiger un rapport spécial, s'il existe des conventions entrant dans le cadre des articles L. 225-38 à L. 225-42 du code de commerce, mais aussi en leur absence, en précisant simplement que le conseil d'administration de l'OPH ne lui en a pas porté à sa connaissance et que lui-même n'en a pas trouvé lors de l'accomplissement de ses investigations et de ses diligences. La composition du nouveau conseil d'administration, conformément au statut des OPH, pourrait nécessiter la rédaction de conventions réglementées et donc faire l'objet d'un rapport spécial. Le conseil d'administration doit statuer sur ce rapport. L'intéressé ne peut prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. L'article L. 225-42 du code de commerce stipule que « *Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 225-38 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour la société* ».

En dépit d'une imprécision juridique invoqué par le directeur de V2H et son commissaire aux comptes qui, par ailleurs, a jugé utile de consulter la compagnie nationale des commissaires aux comptes sur ce point, la chambre estime que la rédaction d'un rapport spécial, pour les conventions réglementées, serait de nature à concourir à la sécurité des relations financières.

#### B - Les admissions en non-valeur

Les admissions en non-valeur concernent uniquement des dettes supérieures à 5 ans. Pour les locataires « partis », V2H abandonne uniquement la part la plus ancienne. Le directeur chargé de la gestion de la clientèle est chargé d'arrêter une fois par an la liste définitive de ces créances, calculées par le service comptabilité. La liste est transmise au conseil d'administration avec le rapport de présentation du bilan du directeur général.

S'agissant d'une décision à caractère budgétaire, la chambre estime que le conseil d'administration pourrait utilement prendre une décision expresse de validation des propositions d'admission en non-valeur et remettre en cause le délai de 5 ans pour constater l'irrecouvrabilité des créances qui doivent être prises en compte dès que les faits sont avérés.

#### C - La provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien (PGE) est une provision réglementée. Elle est constituée pour faire face à des dépenses de grosses réparations ou de gros entretien nécessaires pour entretenir le parc locatif. Les règles de constitution de ces provisions sont fixées par deux règlements du comité de réglementation comptable (CRC) : le règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 et le règlement n° 2002-10 du 12 décembre 2002. Ces deux textes ont été complétés par l'avis du conseil national de la comptabilité (CNC) n° 2004-06 du 23 novembre 2004. L'examen de cette provision et de son évolution traduit l'effort consenti par un office pour le maintien en état de son patrimoine.

Le régime de ces provisions a fait l'objet de modifications réglementaires récentes. Avant 2005, la provision était intitulée « provision pour grosses réparations » (PGR). Elle était destinée à couvrir les dépenses de « grosses réparations », et les dépenses de « gros entretien » dans certaines limites. Selon le code civil, les grosses réparations correspondent à des travaux d'entretien à la charge du propriétaire, donc de l'office. L'avis rédigé en 2004 par le CNC fournit une liste des dépenses d'entretien qui font l'objet des programmes pluriannuels de gros entretien pour lesquelles les offices ont l'option de les enregistrer sous forme de provisions (autrement dit pour lesquelles il n'y a pas obligation d'enregistrement en composants séparés)<sup>22</sup>.

Depuis la réforme d'octobre 2005, la provision est intitulée « provision pour gros entretien » (PGE). La nouvelle réglementation impose que les provisions ainsi réalisées soient justifiées par l'établissement d'un plan pluriannuel d'entretien. Il est prévu que « *le conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégorie de travaux* » (extrait de l'instruction comptable n° 95-7 modifiée par l'instruction n° 98-4, applicable aux OPAC d'HLM soumis aux règles comptables des entreprises de commerce).

V2H a pris en compte la réforme. Dans les comptes de l'exercice 2006, la « provision pour grosses réparations » a été remplacée par une « provision pour gros entretien » (PGE). Le conseil d'administration a été informé (cf. rapport annuel du directeur général et annexe du rapport pour le détail des travaux donnant lieu à provision) des modifications générées par la réforme (impact sur les fonds propres pour une partie des crédits et montant, détail de la provision). Un plan pluriannuel couvrant la période 2007-2009 a été validé par le conseil d'administration lors de la séance du 23 mai 2006. Ce plan triennal est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la provision est ajusté en conséquence. Les provisions sont justifiées par une liste de travaux.

Entre 2003 et 2007, le montant total de la provision pour gros entretien (PGE) diminue de 62 %. Cette diminution résulte principalement de la réforme comptable. Avant 2006, V2H constituait de façon forfaitaire des provisions toujours supérieures aux dépenses. Ainsi en 2004, V2H n'a utilisé que 60 % des provisions réalisées en 2003. Depuis la réforme comptable en 2005, la provision est justifiée par un plan pluriannuel d'entretien.

Lors du passage à la nouvelle comptabilité la provision, qui était de 3 228 K€ a été révisée :

- 1 148 K€ ont été maintenus à titre de provision ;
- 2 079 K€ ont été remontés en capitaux propres.

En 2005, V2H a ajouté une dotation complémentaire pour couvrir les estimations du plan pluriannuel d'entretien. La provision est finalement passée de 3 228 K€ à 1 357 K€ entre 2004 et 2005. Elle s'élevait à 1 235 K€ en 2007.

---

<sup>22</sup> Entretien des couvertures et traitement des charpentes ; entretien des descentes d'eaux usées et pluviales ; peinture des façades, traitement, nettoyage (sauf ravalement avec amélioration qui est un composant séparé) ; réparation des menuiseries ; peinture des parties communes et menuiseries ; remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires) ; entretien des aménagements extérieurs ; entretien important des équipements (ascenseurs, chaudières, électricité...) ; curage des égouts ; travaux d'élague.

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 Ensemble offices	2007
Montant de la provision inscrit au bilan	3 260	3 228	1 357	1 816		1 235
En €/logement	602	567	234	304	352	204
Reprise sur provision	1 774	1 956	353	320		720
Pourcentage provision n -1 / réalisé		60 %	11 %	24 %		40 %

En 2006, la provision représentait 304 € par logement. Elle était inférieure à la médiane pour l'ensemble des offices (352 €).

Chaque année, V2H réalise une reprise de provisions et réajuste ensuite sa provision en ajoutant une dotation complémentaire pour « travaux supplémentaires ». Cette dotation, prévue par l'instruction comptable, est appuyée par un tableau annexé au rapport au directeur général.

Si l'on rapporte la provision aux dépenses réelles effectuées au titre du plan pluriannuel, le taux d'utilisation de la provision est de 10 % en 2006 et 2007.

(En K€)	2005	2006	2007
Montant total de la PGE ou PGR	1 357	1 816	1 235
Dépenses réalisées	353	142	180
Pourcentage dépenses/provision n-1	26 %	10,46 %	9,93 %

Le changement de méthodes comptables en matière de provisions a entraîné, fin 2004, un transfert important de la provision (60 %) vers les capitaux propres. Depuis 2005, la réforme comptable a instauré de nouvelles règles en matière de provisions. L'élaboration d'un plan pluriannuel d'entretien a entraîné une diminution des provisions de gros entretien. La chambre constate un niveau de provision confortable au regard de l'utilisation annuelle, qui ne représente que 10 % de la provision triennale, tant en 2006 qu'en 2007.

#### D - La « provision » pour intéressement

Le rapport du directeur général évoque chaque année une « provision pour intéressement » qui augmente régulièrement jusqu'en 2006. Le montant de cette « provision » est de 165 K€ en 2003, 177 K€ en 2004, 260 K€ en 2005, 300 K€ en 2006 et 223 K€ en 2007.

L'article 7 du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 dispose que : « *Les salariés relevant du présent décret bénéficient d'un intéressement dans les conditions fixées par le décret n° 87-544 du 17 juillet 1987 pris pour l'application de l'ordonnance du 21 octobre 1986 susvisée. Le plafond de versement est fixé à 4 p. 100 de la masse salariale brute des personnels concernés, dès lors que l'organisme employeur a un résultat d'exploitation excédentaire hors subventions d'équilibre destiné à couvrir le déficit du compte de résultat, et à 2 p. 100 de cette masse dans le cas contraire* ». L'intéressement de V2H résulte de l'application de l'accord collectif 5/9 (chapitre 5) pris sur la base du texte précité. L'accord fixe le montant maximum de l'intéressement à un pourcentage de 25 % du résultat d'exploitation (si celui-ci est supérieur à 1 600 000 € au titre de 2008) et dans la limite de 4 % de la masse salariale brute.

L'examen des comptes montre que la « provision » évoquée n'est pas inscrite sur un compte de classe 1. Elle est, en réalité, traitée comme une charge différée. Elle figure au bas de bilan sur un compte de classe 4. Le règlement est assuré en une seule fois en juillet de l'année n+1. Cette « provision » couvre non seulement l'intéressement versé aux salariés mais aussi l'abondement de V2H en cas de placement d'une partie ou de l'intégralité du montant sur un compte épargne entreprise (PEE) ou sur un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO).

#### Détail de la « provision » réalisée au titre de l'intéressement

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Résultat d'exploitation de V2H	654	994	2 968	2 422	3 823
Seuil autorisé : 25 % du résultat	163	248	742	605	956
Masse salariale	2 449	6 616	2 686	2 841	3 132
Seuil autorisé : 4 % de la masse salariale	98	265	108	113	125
Total versé intéressement				76	77
Provision globale pour intéressement	165	177	260	300	223
% « provision » globale/masse salariale	6,74 %	2,68 %	9,68 %	10,56 %	7,12 %

Source : rapport du directeur général.

Comme le montre le tableau ci-dessus, les parts 2006 et 2007 de la « provision » relative à l'intéressement proprement dit n'excèdent pas le seuil règlementaire<sup>23</sup> des 4 % de la masse salariale. Le reliquat constitue l'abondement de V2H aux plans épargne.

#### Taux d'utilisation de la « provision » réalisée

(En K€)	2006	2007
<b>Mandatement</b>	217	185
Dont versement	20	21
Dont placement	56	56
Sous total intéressement	76	77
Dont abondement	129	129
Dont bonus exceptionnel*	32	/
<b>Provision année n-1</b>	260	300
% d'utilisation de la provision	83 %	62 %

\* Bonus : A titre exceptionnel, les employeurs avaient la possibilité d'octroyer un montant forfaitaire à leurs salariés. Le directeur général a décidé d'octroyer un forfait brut de 300 € versé sur le PERCO.

Les dépenses en 2006 et en 2007 sont inférieures aux prévisions. Le tableau ci-dessus montre un taux de réalisation de 83 % en 2006 et de 62 % en 2007. Il faut cependant convenir qu'à défaut de distinction entre le versement et l'abondement le volume total à payer dépend de l'exercice du droit d'option des salariés. L'intéressement perçu par les salariés de V2H est conforme au décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et portant modification du code de la construction et de l'habitation.

<sup>23</sup> Art 7 du décret n°93-852 du 17 juin 1993 précité.

V2H procède au rattachement des charges à l'exercice pour l'intéressement et l'abondement aux plans épargne payées en N+1 en constatant des charges à payer. Il conviendrait de proscrire l'utilisation du terme « provision pour intéressement » afin d'éviter toute confusion sur la nature comptable de l'opération.

## VII – LA SITUATION FINANCIERE

### A - Le contexte

En 1981, puis de 1986 à 1991, l'office public de l'habitat « Val Hainaut Habitat » a procédé à la démolition de 132 logements « Cité jardins » et 309 logements à « la Briquette ». Ces opérations ont été réalisées sans aucune aide extérieure. Les logements démolis ont été respectivement remplacés par 185 logements et 262 logements. Ces opérations ont fortement dégradé la situation financière et en particulier le taux d'endettement. En effet, les ressources devaient permettre de rembourser les prêts attachés aux logements démolis et aussi ceux reconstruits. Les loyers des nouveaux logements n'ont pas permis de couvrir sans un fort endettement les surcoûts. De plus, les logements ont été démolis avant les reconstructions, ce qui a généré des frais supplémentaires (relogement des familles) et des vacances (logements vidés avant la démolition).

L'analyse financière a porté sur les exercices 2003 à 2007.

### B - Les produits d'exploitation

En 2006, les produits d'exploitation représentent 106 % des loyers pour une médiane nationale de 104 %. Sur la période 2003-2007, les produits ont progressé de 26 % avec un taux moyen d'augmentation de 4,69 % par an. L'essentiel des produits est constitué des loyers et charges qui représentent 92 % du total des produits d'exploitation 2007. Les produits financiers ne représentent que 3 % des produits en 2007 : leur montant a, néanmoins, doublé entre 2003 et 2007 (avec cependant une baisse entre 2004 et 2006). V2H bénéficie d'une subvention d'exploitation annuelle pour les contrats d'insertion des travailleurs handicapés.

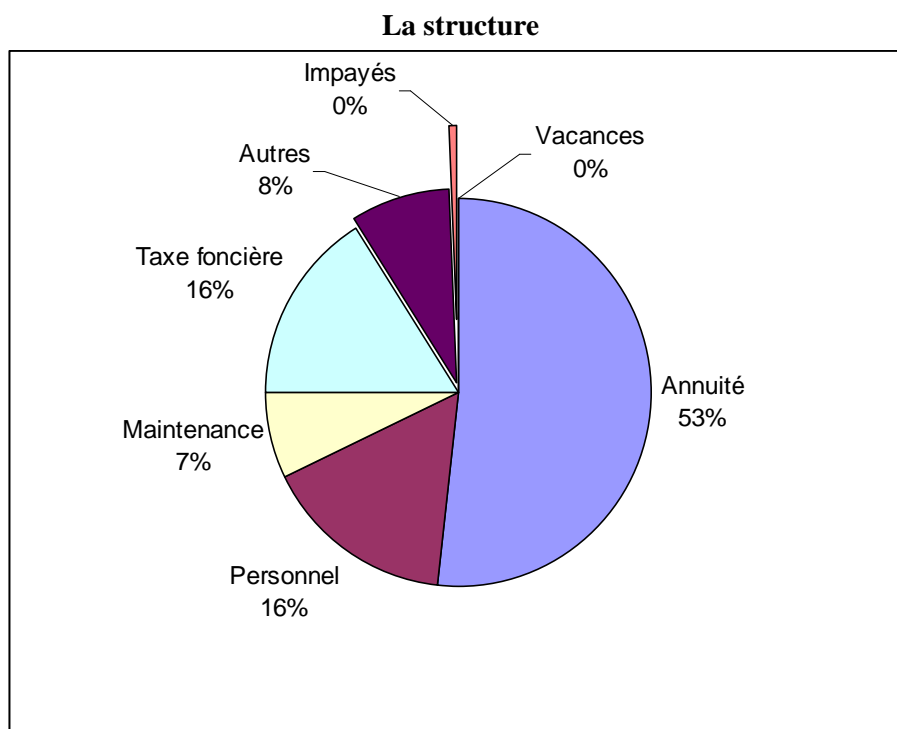
#### **Evolution des produits d'exploitation courante**

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 des offices	2007	2003/2007
Total des loyers	18 649	19 802	21 129	22 019		23 316	+ 25 %
En € par logement	3 445	3 480	3 641	3 682	3 319	3 788	+ 10 %
- dont loyers lgts	16 979	18 051	19 127	20 127		21 316	+ 25 %
- dont autres loyers	1 671	1 751	2 002	1 892		1 998	+ 19 %
Subventions(*)	34	1	18	36		9	- 73 %
Autres produits	998	1 104	1 048	960		1 179	+ 18 %
Produits financiers	365	442	408	363		715	+ 95 %
<b>TOTAL</b>	<b>20 047</b>	<b>21 350</b>	<b>22 603</b>	<b>23 378</b>		<b>25 216</b>	<b>+ 26 %</b>
Evolution Total / an		+ 6 %	+ 6 %	+ 3 %		+ 8 %	
En % des loyers	107 %	108 %	107 %	106 %	104 %	108 %	

Source : DIS.

Les produits d'exploitation augmentent régulièrement depuis 2003. L'augmentation est surtout générée par les produits des loyers et charges.

### C - Les charges d'exploitation



Les charges d'exploitation courante ont augmenté de 23 % entre 2003 à 2007. Elles représentent, en 2006, 103 % des loyers, pour une médiane nationale de 94,7 %.

### L'évolution

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 (ensemble offices)	2007	2003/ 2007
Annuité	10 776	11 330	12 338	12 852		13 600	+ 26 %
Personnel(*)	3 120	3 372	3 696	3 933		4 266	+ 37 %
Maintenance	1 974	2 175	1 574	2 105		1 916	- 3 %
Taxe foncière	1 455	1 528	1 596	1 745		1 801	+ 24 %
Autres dépenses d'exploitation	1 964	2 054	1 898	1 887		2 185	+ 11 %
Coût des impayés	80	145	120	47		117	+ 68 %
Pertes de charges dues à la vacance	10	11	18	26		34	+ 240 %
Autres dépenses d'exploitation	1 964	2 054	1 898	1 887		2 185	+ 11 %
<b>TOTAL</b>	<b>19 379</b>	<b>20 614</b>	<b>21 240</b>	<b>22 594</b>		<b>23 919</b>	<b>+ 23 %</b>
Evolution Total/an		+ 6 %	+ 3 %	+ 6 %		- 4,2 %	
En % des loyers	104 %	104 %	101 %	103 %	94,7 %	101 %	103 %

Source : DIS et comptes de résultats.

(\*) dont la masse salariale.

Les charges ont augmenté de 23 % depuis 2003. Cette hausse est notamment liée aux charges de la dette et aux charges de personnels qui ont augmenté de 37 % sur la période. Ces dernières se répercutent sur le coût de gestion de l'organisme.

RATIOS AU LOGEMENT	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre de logements	5 025	5 262	5 393	5 545	5 627
Frais généraux - hors charges de personnels	276	272	227	236	170
Charges de personnels non récupérables (hors personnel régie)	621	679	736	778	844
Coût de gestion hors entretien et hors TFPB (frais généraux, impôts et personnel)	897	950	962	1 014	1 014

En 2007, le coût de gestion de V2H par logement est de 1 014 €, pour une médiane nationale 2007<sup>24</sup> de 930 € par logement.

Les charges restent toutefois toujours inférieures aux produits de V2H.

#### D - Le résultat d'exploitation

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007	2003/2007
Les produits d'exploitation	20 047	21 350	22 603	23 378	25 216	+ 26 %
Les charges d'exploitation	19 379	20 614	21 240	22 594	23 919	+ 23 %
Résultat	668	736	1 363	784	1 297	

Le résultat est positif sur l'ensemble de la période sous revue.

#### E - La dette

Les annuités d'emprunts ont augmenté de 26 % entre 2003 et 2007. En 2006, elles représentent 64 % des loyers pour une médiane nationale de 40,6 %. En pourcentage des loyers et charges, V2H se situe au 266<sup>ème</sup> rang sur les 276 offices. Il est classé 27<sup>ème</sup> sur les 28 de sa strate<sup>25</sup>.

#### La dette

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007	2007/2003
Capital	5 071	5 374	6 059	6 477	6 667	+ 31 %
Intérêts	5 934	5 628	5 801	6 372	7 089	+ 19 %
TOTAL annuités emprunts	11 005	11 002	11 860	12 849	13 756	+ 25 %
Endettement moyen total	139 692	149 359	160 691	171 905	179 424	+ 78 %
Intérêts emprunts/endettement	4 %					Médiane 2006 3,8 %

Source : comptes de résultats.

<sup>24</sup> Source : logiciel FILOS.

<sup>25</sup> Inférieure à 6 500 logements.

L'encours est constitué d'emprunts auprès de la Caisse des dépôts à 90 %, Les autres emprunts viennent de la Caisse d'Epargne, de Dexia Crédit Local et du Crédit Foncier de France. Il n'y a pas de produits structurés. Le capital restant dû augmente de 31 %, avec un taux moyen annuel d'augmentation de 5,63 % pour la période sous contrôle.

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Encours de dette au 1/01	152 957	168 368	175 403	183 426	198 238
Evolution		+ 10 %	+ 4 %	+ 4,5 %	+ 8 %

L'endettement actuel est en partie lié aux opérations de démolition/reconstruction de près de 450 logements réalisées dans les années 1980. Celles-ci avaient été réalisées sur fonds propres, sans aide publique. Elles ont pour conséquence de diminuer les fonds propres et d'augmenter le niveau d'endettement de V2H.

Fort de cette expérience et en vu de la participation aux opérations ANRU, par délibération du 26 avril 2008, le conseil d'administration a validé un réaménagement de la dette proposé par la Caisse des dépôts et consignations. Ce réaménagement a entraîné des modifications dans la structure de la dette. 85 prêts pour un montant de 120 M€<sup>26</sup> ont été contractés en 48 nouveaux contrats, afin de minimiser les coûts de gestion et en faciliter le suivi. La durée des prêts a été allongée dans une limite de cinq ans afin de « reprofiler » le service de la dette. La dette reposait sur le livret A pour 97 % de l'emprunt. Les produits ont été diversifiés afin de limiter l'impact des variations du taux du livret A. Suite au réaménagement, la dette repose sur des produits à taux fixe et à taux variable pour moitié (3 % des prêts restent à taux fixe avec un allongement de la durée de 5 ans et le reste de l'emprunt est indexé sur l'inflation). L'autre moitié reste indexée sur le livret A (avec un allongement de la durée sur 5 ans).

Le réaménagement génère un risque mesuré pour V2H. Il a pour objectif de permettre à l'organisme de disposer, à partir de 2009, d'une plus grande capacité d'autofinancement pour l'apport en fonds propres nécessaire à la réalisation des opérations ANRU programmées. La baisse de l'annuité de la dette devrait générer des marges de manœuvre jusque 2011, fin « théorique » des programmes ANRU. En 2009, la marge attendue est de 2,7 M€. Celle-ci sera dégressive et devrait atteindre un total de 8,4 M€ de fonds propres.

L'endettement de Val'Hainaut Habitat est important et en constante progression depuis 2003. Le reprofilage de la dette vise à dégager une capacité d'autofinancement de 8,4 M€ en diminuant l'annuité de la dette sur la période de réalisation des opérations ANRU, afin d'anticiper les pertes liées au mécanisme des opérations de démolition et de reconstruction. V2H a pour cela allongé la durée de l'emprunt de cinq ans et modifié la structure de sa dette (augmentation de la part à taux variable).

## F - La maintenance

L'effort de maintenance est proportionnel à l'âge et à l'état du patrimoine<sup>27</sup>. Le calcul de celui-ci a évolué avec la réforme comptable entrée en vigueur en 2005.

<sup>26</sup> Restent exclus de ce réaménagement les emprunts relatifs aux foyers, bâtiments cédés ou démolis et prêts à faible montant ou durée résiduelle.

<sup>27</sup> Rappel de l'âge moyen du parc de l'office : 25 ans (source : DIS 2006).

## 1 - Le coût affiché de la maintenance de V2H

Les rapports annuels du directeur général font apparaître un coût de maintenance par logement qui varie entre 361 € (2003) à 375 € (2007) :

La maintenance des logements loués	2003	2004	2005	2006	2007
Coût par logement (TTC)	361 €	389 €	381 €	432 €	375 €

Source : rapport annuel du directeur général.

Le dossier individuel de situation 2006 indique un coût de maintenance par logement de 352 € (comprenant les foyers et résidences). La médiane 2006 pour l'ensemble des offices est de 508 € par logement. V2H se classe, dans le groupe de référence des patrimoines < 6500 logements, en 27<sup>ème</sup> place sur 28 en termes d'effort de maintenance. Le calcul du « coût par logement » intègre une partie des dépenses de composants depuis 2005. Les provisions pour grosses réparations ont été supprimées par le règlement n° 2000-06. L'approche par composant, définie dans le règlement n° 2002-10, s'y est substituée. Les règles applicables pour la définition des composants sont fixées à l'article 322-3 du règlement n° 99-03 du comité de réglementation comptable (CRC) relatif au plan comptable général modifié par le règlement précité. La justification des sommes ajoutées pour le calcul du coût de maintenance par logement figurent dans l'état de l'actif (comptes 21 ou 23 selon que les travaux sont terminés ou pas). Les dépenses de composants n'interviennent pas dans le calcul de la provision pour gros entretien mise en place depuis 2005.

## 2 - Le coût issu de l'examen des comptes

Evolution des charges (y compris résidences sociales)	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre total de logements (y compris résidences sociales)	5 418	5 691	5 822	5 981	6 063
Gros entretien	563	737	1 321	1 769	1 520
Grosses réparations	950	999	/	/	/
« Changement de composants » <sup>28</sup>	depuis 2005 :		657	302	387
Régie entretien courant	261	219	132	73	61
Fournitures pour la maintenance	94	90	75	90	98
Prestation diverses	93	121	105	87	13
Total	1 961	2 166	2 290	2 321	2 079
Dotation par logement en €	362	381	393	388	343

Source : Comptes de résultats.

La dépense annuelle de maintenance est en moyenne de 387 € par logement, selon le rapport du directeur général. Le coût inscrit au DIS est différent puisqu'il intègre, dans le calcul au logement, les foyers et résidences. Si l'on prend en compte dans le calcul les résidences et foyers, le coût de la maintenance par logement est en moyenne de 372 €. Le coût par logement en 2006 passe de 432 € à 388 € et, en 2007, ce même coût passe de 375 € à 344 €.

<sup>28</sup> Lorsqu'un office réalise des « grosses réparations » (plus que de simples réparations sans entrer dans la catégorie du « gros entretien »), les dépenses sont enregistrées dans une catégorie intitulée « changement de composants » et comptabilisées en investissement.

Les dépenses de V2H en matière de maintenance ont diminué depuis 2003 avec des montants par logement en dessous de la médiane nationale. Selon l'organisme, sur la période 1990 à 2000, plus de 3 000 logements ont été réhabilités. Le patrimoine a été remis à niveau et ne nécessiterait donc pas aujourd'hui le même niveau d'entretien que d'autres offices publics de l'habitat. V2H doit engager un plan de réhabilitation sur plus de 150 logements dans les années à venir, ce qui devrait augmenter le coût moyen de la maintenance. Le coût de maintenance constaté s'éloigne, en tout état de cause, de l'objectif de 400 € par logement figurant dans le plan stratégique de patrimoine.

#### G - La taxe foncière sur les propriétés bâties

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties varie avec le nombre de logements assujettis mais aussi avec les évolutions des bases et taux d'imposition des collectivités locales sur lesquelles sont situés les terrains d'assises.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution de la taxe acquittée par V2H :

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007	2003/2007
Nbre de logements	3 950/ 5 418	4 022/ 5 691	4 129/ 5 822	4 089/ 5 981	4 062/ 6 063	+ 3 %
T.F.P.B.	1 455	1 528	1 596	1 745	1 801	+ 24 %
En € par lgt soumis	368	379	386	426	443	

Source : comptes de résultats.

Les charges ont augmenté de 24 % entre 2003 et 2007 (pour un nombre de logements soumis à la taxe en augmentation de 3 %). En 2006, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) coûte en moyenne 426 € par logement imposable, soit 7,9 % des loyers annuels (hors charges), un pourcentage que l'on peut comparer avec une médiane nationale 2006 de 11,2 %. La taxe foncière concerne 4 089 logements en 2006 et 4 065 logements en 2007, soit respectivement 74 et 70 % du parc.

Malgré la progression des charges liées à la fiscalité locale et la perte d'exonération liée à l'absence de conventionnement global, le pourcentage en loyer du coût de la TFPB reste inférieur à la médiane nationale.

#### H - L'autofinancement de l'exploitation courante

L'autofinancement est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de V2H. Il vient renforcer les capitaux propres.

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 (ensemble des offices)	2007
Montant	668	736	1 363	784		1 297
En % des loyers	3,6 %	3,7 %	6,5 %	3,6 %	10 %	5,6 %
En € par logement	124	129	235	131	324	214

Source : DIS.

L'autofinancement est en progression en 2007. En 2006, il représente en pourcentage des loyers une valeur très inférieure à la médiane nationale. V2H est classé 18<sup>ème</sup> sur 28 de sa strate en 2006.

### I - Le fonds de roulement et le potentiel financier

Le fonds de roulement est constitué par l'excédent de ressources permanentes sur les emplois de même nature. Ajouté au besoin en fonds de roulement (du fait qu'il est négatif), il constitue la trésorerie.

EMPLOIS PERMANENTS	Montant 2006	%	Montant 2007	%
Immobilisations incorporelles	249	0	194	0 %
Immobilisations de structure	2 972	1,4 %	2 791	1,3 %
Immobilisations locatives	206 981	98,5 %	217 326	99,6 %
Immobilisations financières	18	0	16	0 %
Dépenses sur opérations préliminaires			2 063	0,9 %
TOTAL (En K€)	210 220	100 %	218 264	100 %

RESSOURCES PERMANENTES	Montant 2006	%	Montant 2007	%
Capitaux propres	42 691	18,8 %	48 483	19,7 %
Emprunts et subventions accession	0		0	0 %
Financement des opérations préliminaires			887	0,4 %
Provisions pour risques et charges	2 041	0,9 %	1 286	0,5 %
Dettes financières	181 839	80,3 %	199 849	81,3 %
Dont dépôt de garantie des locataires	1 461		1 508	
Amortissements financiers courus non échus			2 965	1,2 %
TOTAL (En K€)	226 571	100 %	245 766	100 %

Le potentiel financier s'obtient en enlevant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges (dont PGE) et les dépôts de garantie des locataires. Il constitue le reliquat de fonds propres et des ressources externes qui pourraient être affectées au financement des immobilisations. Le potentiel financier « à terminaison » intègre les dépenses à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours.

## 1 - Le fonds de roulement

En 2006, le fonds de roulement représente 7,2 % des ressources permanentes de l'organisme, pour une médiane de 9,2 %. La médiane 2006 par logement est de 1 879 €. V2H est classé 77<sup>ème</sup> sur 276 au niveau national.

### Fonds de roulement au 31/12

(En K€)	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 (ensemble des offices)	2007
Montant	9 149	13 708	14 517	16 351		27 502
En % des ressources permanentes	5,1 %	7 %	6,9 %	7,2 %	9,2 % rang : 177/276	11,2 %
En € par logement	1 690	2 409	2 502	2 734	1 879 rang : 77/276	4 536

### Fonds de roulement et trésorerie

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Fonds de roulement au 31/12	9 149	13 708	14 517	16 351	27 502
Trésorerie au 31/12	14 059	18 033	17 631	16 168	28 073

Le fonds de roulement est en augmentation constante. Il augmente de 68 % entre 2006 et 2007. La trésorerie est toujours supérieure au fonds de roulement sauf en 2006 (année de mise en œuvre de la réforme de la provision pour gros entretien).

## 2 - Le potentiel financier

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Fonds de roulement au 31/12	9 149	13 708	14 517	16 351	27 502
Dépôts de garantie et provisions(*)	1 354	1 501	1 600	1 687	1 508
Potentiel financier avec PGR ou PGE	7 795	12 206	12 917	14 665	25 943
PGR OU PGE	3 260	3 228	1 357	1 816	1 235
Potentiel financier au 31/12	4 535	8 979	11 561	12 849	24 708
Potentiel financier au 31/12 En € par logement	838	1 578	1 992	2 148 (médiane 2006 : 1 305)	4 075

(\*) Hors PGR ou PGE.

La provision pour gros entretien est en constante diminution entre 2004 et 2007. Le potentiel financier est positif sur la période sous revue. Il est de 2 148 € par logement en 2006 pour une médiane de 1 305 €. V2H est classé 72<sup>ème</sup> sur 276 au niveau national.

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Potentiel financier au 31/12 avec PGE ou PGR - En milliers d'€	4 535	8 979	11 561	12 849	24 708
Potentiel financier au 31/12 En € par logement	838	1 578	1 992	2 148	4 075
Dépenses restant à régler	15 965	31 717	40 405	50 661	66 296
Fonds restant à encaisser	12 909	22 081	33 651	48 359	50 780
Potentiel financier à terminaison en K€	1 479	- 657	4 807	10 547	9 192
Potentiel financier à terminaison En € par logement	273	- 116	828	1 763	1 516

Le potentiel financier à terminaison est de 1 763 € par logement en 2006 pour une médiane de 1 274 €. V2H est classé 91<sup>ème</sup> sur 276 au niveau national.

### 3 - Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est constitué par la différence entre l'actif circulant et les dettes à court terme.

ACTIF CIRCULANT	Montant 2006	%	Montant 2007	%
Réserves foncières et opérations prélim	2 655	20 %	2 063	15,4 %
Stocks	1 352	10 %	2 368	17,7 %
Créances d'exploitation	8 384	63 %	7 748	57,9 %
Créances diverses	630	5 %	611	4,6 %
Compte de régularisation	203	1 %	601	4,5 %
<b>TOTAL En K€</b>	<b>13 224</b>	<b>100 %</b>	<b>13 391</b>	<b>100 %</b>

DETTES A COURT TERME	Montant 2006	%	Montant 2007	%
Opérations préliminaires et réserves foncières	0	0 %	887	6,4 %
Subventions et emprunts nouveaux	0	0 %	0	0 %
Dettes d'exploitation	3 590	27,5 %	3 224	23,1 %
Dettes diverses	2 585	19,8 %	2 725	19,5 %
Comptes de régularisation	6 865	52,6 %	7 126	51 %
<b>TOTAL En K€</b>	<b>13 041</b>	<b>100 %</b>	<b>13 962</b>	<b>100 %</b>

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 183 000 € en 2006. Les variations proviennent d'une augmentation des subventions et d'une variation du stock (opérations de lots libres en cours). Il est de nouveau négatif en 2007 (- 571 000). V2H est classé 210<sup>ème</sup> sur 276 au niveau national en termes de montant par logement.

En pourcentage des loyers et charges, le besoin est de 0,7 % en 2006 pour une médiane nationale de - 7,2 % (V2H est classé 211<sup>ème</sup> sur 276 au niveau national).

#### Evolution du besoin en fonds de roulement au 31/12/2006

(En K€)	2003	2004	2005	2006	2007
Montant	- 4 910	- 4 325	- 3 114	183	- 571
En % des loyers et charges	- 22,3 %	- 18,5 %	12,6 %	0,7 %	- 2,1 %
En € par logement	- 907	- 760	- 537	31	- 94

Le besoin en fonds de roulement affiche tous les ans une valeur négative à l'exception de l'exercice 2006.

#### J - La trésorerie

Trésorerie au 31/12	2003	2004	2005	2006	Médiane 2006 Ensemble offices	2007
En K€	14 059	18 033	17 631	16 168		28 073
En €/logement	2 597	3 169	3 038	2 703	2 236	4 630
Part/fonds de roulement	65,1 %	76 %	82,3 %	101,1 %	85,8 %	98 %
En mois de dépenses	4,4	5,1	9,9	2,7	4,5	7,6

La trésorerie passe de 14 à 28 M€ entre 2003 et 2007. En 2007, celle-ci représente 7,6 mois de dépenses d'exploitation pour une médiane nationale de 4,5 en 2006.

V2H présente désormais une situation financière saine. Le résultat comptable a été multiplié par 6 depuis 2003. Le chiffre d'affaires passe, pour sa part, de 17 à 22 M€. Le potentiel financier, qui traduit la capacité de l'organisme habitat à autofinancer de nouveaux projets, est supérieur à la médiane des offices publics de l'habitat. V2H a pris en compte la mise en place d'une prochaine opération importante de démolition/reconstruction qui devrait mobiliser une part importante de ses fonds propres et de son abondante trésorerie. La dette a notamment fait l'objet d'un réaménagement en collaboration avec la Caisse des dépôts afin de dégager des marges supplémentaires d'autofinancement.

## VIII - LES MARCHES PUBLICS

### A - Généralités

V2H dispose d'un guide des procédures d'achats depuis octobre 2004. La dernière réactualisation date de février 2007. Ce guide est complété depuis 2006 par une note de recommandations et conseils pour la passation des marchés.

Les documents sont conformes à la réglementation applicable aux offices. V2H prévoit une procédure formalisée pour les achats > 210 000 € HT et une procédure adaptée pour les achats < 210 000 € HT.

V2H a mis en place une politique d'enveloppes par service. Chaque service dispose d'un budget prédéfini et validé par le directeur général. Les bons de commande sont émis par service puis consolidés par flux informatique. Les fournisseurs retransmettent au service comptabilité une copie de chaque bon à l'appui de leur facture. V2H a mis en place un système de délégation de signature « graduelle ».

### B - La commission d'appel d'offres

V2H dispose d'une commission d'appel d'offres composée d'un président, deux titulaires et deux suppléants. Sa composition a été modifiée par délibération du conseil d'administration du 14 octobre 2008 suite à la perte de la qualité d'administrateur de l'un de ses membres.

### C - L'examen de l'appel d'offres relatif à la mise en place du plan stratégique de patrimoine

V2H a procédé à la publicité d'un appel d'offres relatif à la mission de mise en place et pérennisation d'un plan stratégique de patrimoine par publication au BOAMP le 16 janvier 2004.

Quinze bureaux d'études ont proposé leurs services. La commission d'appel d'offres du 2 mars 2004 a décidé d'en retenir trois et de les inviter, par lettre du 22 mars 2004, à faire parvenir des propositions complètes, détaillées et chiffrées.

Le 7 septembre 2004, la commission d'appel d'offres a classé les trois offres selon le critère de prix. Puis, après analyse du contenu détaillé des offres, a estimé que les deux premières reposaient sur « *un accompagnement complet et sur une prise en compte globale de l'étude* ». La troisième, quant à elle, proposait « *un accompagnement allégé et une formation rapide aux problématiques et aux méthodes mises en jeu* ».

La motivation du choix de cette dernière offre retenue est « *la pérennisation de la démarche plus sûre par la méthode proposée par Ernst&Young* ».

La MIILOS, dans son précédent contrôle effectué de juillet à octobre 2004, avait formulé l'observation selon laquelle « *le choix qui s'est porté sur Ernst&Young Audit en vue d'assurer une assistance à l'élaboration du PSP, est incompatible avec la fonction de commissaire aux comptes que la même société exerce pour V2H* ». Les dispositions de l'article L. 822-11 du code de commerce stipulent en effet : « *il est interdit au commissaire aux comptes de fournir à la personne qui l'a chargé de certifier ses comptes (...) tout conseil et toute autre prestation de service n'entrant pas dans les diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes.* »

Avec un coût de 21 000 €, cette prestation présentait un coût deux fois moins élevé que les deux autres offres retenues par la commission d'appel d'offres, même si le critère du prix n'est pas celui retenu pour la motivation du choix de la commission d'appel d'offres. Toutefois, la chambre s'étonne que dans ses éléments de réponse, en date du 14 octobre 2004, suite à la remarque de la MILOS sur les risques d'incompatibilité avec la mission de commissaire aux comptes, le cabinet Ernst&Young précise qu'une « *prestation complète de service aurait été chiffrée entre 45 et 65 K€* », soit des montants comparables aux offres non retenues (52 et 37 K€ HT).

L'ensemble de ses éléments pourrait conduire à penser que l'observation de la MILOS n'a été prise en compte par V2H que par l'adaptation de la nature de la prestation en ce que le bénéficiaire qualifie de « *transfert de compétences dans le cadre d'un programme de formation* », ce qui a eu pour conséquence de disqualifier les propositions des deux autres candidats, non limités par le statut de commissaire aux comptes.

La chambre considère ainsi qu'en adaptant a posteriori la nature de la prestation aux capacités limitées de l'un des postulants, sans solliciter des deux autres candidats une nouvelle offre de service de même nature, il y a eu atteinte au principe d'égalité de traitement des candidats.

## IX - LE LOGEMENT SOCIAL

Le présent rapport a également porté sur le rôle de V2H en tant qu'acteur de la politique de l'habitat dans le cadre de l'enquête interjuridictions « logement social et aménagement urbain ».

### A - Les opérateurs du logement social

La pluralité des opérateurs résulte d'une construction empirique reprise par une définition légale.

#### 1 - Une construction empirique

En réaction au surpeuplement urbain, lié à l'exode rural et au développement de la révolution industrielle, le Second Empire a vu se créer divers mouvements visant à l'amélioration du logement populaire. Les initiatives sont venues :

- des employeurs qui ont créé les premières sociétés spécialisées (les actuelles SA d'HLM) ;
- des ouvriers qui ont fondé des sociétés coopératives (intervenant essentiellement en matière d'accession sociale à la propriété).

Ce dispositif, que la III<sup>e</sup> République a encouragé par des mesures fiscales (loi Siegfried du 30 novembre 1894), a été complété par des initiatives publiques ou parapubliques :

- les caisses d'épargne ont été à l'origine des sociétés de crédit immobilier (SACI) autorisées par la loi Ribot du 10 avril 1908 et qui interviennent essentiellement pour l'accession sociale à la propriété, via le Crédit Foncier de France dont elles sont le propriétaire ;

- les collectivités locales se sont vues autorisées à créer un établissement public spécialisé (les OPHLM et OPAC) avec la loi Bonnefoy du 23 décembre 1912 ;

- ces mêmes collectivités, dans le contexte de pénurie de logements et de reconstruction qui a suivi la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale, ont été également autorisées par les décrets-lois Poincaré de 1926 à créer ou à entrer (jusqu'à 60 %) au capital de sociétés de construction ou de services ; les premières SEM sont donc souvent des SAIEM (SA immobilière d'économie mixte).

## 2 - La définition légale (article L. 411-2 CCH)

L'origine diverse des organismes HLM, bailleurs sociaux, liée à l'histoire, explique que la notion ne renvoie pas à un type d'organisme ou à un statut. De fait, un bailleur social, plus exactement un « *organisme d'habitations à loyer modéré* » selon les termes du code de la construction et de l'habitation, peut être un établissement public, une société anonyme, y compris une société anonyme immobilière d'économie mixte, une société de crédit immobilier ou une société coopérative. Sa qualité est liée au fait qu'il :

- a passé avec l'Etat la convention prévue à l'article L. 353-2 CCH ;
- loue, en conséquence, ou facilite l'accèsion à la propriété de ménages remplissant certaines conditions de ressources ;
- et bénéficie à ce titre d'aides de l'Etat, c'est-à-dire des aides à la pierre.

Cette définition légale invite donc plus particulièrement à rappeler les modalités d'intervention de l'Etat au travers du dispositif des aides à la pierre.

### B - Les aides à la pierre

#### 1 - Le champ des aides

Le principe des aides à la pierre est posé à l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, qui définit les moyens d'action des politiques publiques du logement.

Les aides à l'investissement, en faveur du logement locatif social intéressent :

##### - La construction neuve

Outre le logement locatif social, la construction neuve aidée peut concerner :

- les résidences sociales ou maisons relais ainsi que les places d'hébergement d'urgence ;
- la location-accession à la propriété, laquelle, contrairement à l'accèsion sociale directe à la propriété, est une aide déléguée.

##### - L'acquisition-amélioration

Elle concerne le même champ que la construction neuve mais s'en différencie de la même façon qu'on distingue, dans le parc privé, le neuf et l'ancien.

##### - La restructuration urbaine

Depuis 2004, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) intervient pour restructurer des zones urbaines particulièrement dégradées, les ZUS. Cette compétence n'est pas déléguée. Mais, hors ZUS et zonages assimilés, les aides à la pierre peuvent financer la démolition de logements suivie de construction neuve ; en ce sens, il se maintient une politique de restructuration urbaine hors ANRU.

## 2 - La nature des aides

Les aides prennent deux formes :

- l'attribution de subventions et l'accès à des prêts particuliers qui leur sont liés ;
- l'accès, sous réserve d'agrément, à des prêts spécifiques.

Ce n'est pas la nature juridique de l'opérateur, mais le destinataire de l'offre de logement qui détermine l'éligibilité aux aides de l'Etat.

Cette situation n'est pas sans poser la question de la rationalité de la coexistence d'organismes publics et privés dans un secteur concurrentiel<sup>29</sup> qui possèdent un égal accès aux outils financiers des politiques publiques du logement social. Le directeur de V2H considère, pour sa part, que la pluralité d'acteurs permet de conserver une taille critique compatible avec une gestion de proximité.

### C - La délégation à la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole

L'office public de l'habitat « Val Hainaut Habitat » intervient principalement sur le territoire des communes membres de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM).

#### 1 - L'objet de la délégation

L'objet de cette délégation de compétence, signée en janvier 2006 pour 3 ans entre le préfet de Région et le président de la communauté d'agglomération, est la mise en œuvre de la politique du logement définie à l'article I-1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 (dite loi d'orientation et de programmation pour la ville et le renouvellement urbain) en y intégrant les objectifs du plan de cohésion sociale, du PLH<sup>30</sup> et du PDALPD<sup>31</sup>.

L'Etat, par cette convention, délègue à la CAVM l'attribution des aides publiques (à l'exception de celles de l'ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Les objectifs de la mise en œuvre de cette compétence dans l'agglomération de Valenciennes sont une synthèse :

- des objectifs de l'Etat :
  - objectifs généraux tels que le développement durable (qui va de la qualité de la construction à l'accessibilité aux personnes handicapées), le respect des documents de planification urbaine ;
  - les objectifs de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 (PCS) ;

---

<sup>29</sup> La liste de bailleurs sociaux suivante figure sur le site Internet de Valenciennes : « Val'Hainaut Habitat, SA du Hainaut, Habitat du Nord, Habitat 62/69, Partenord Habitat, SIA Habitat Valenciennes, Association Pact, EPINORPA/SOGINORPA, ADOMA et Immobilière du Nord et de l'Artois ».

<sup>30</sup> Programme local de l'habitat.

<sup>31</sup> Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

- des orientations de la CAVM :

- les quatre enjeux du PLH que sont le rééquilibrage de l'offre de logement à l'échelle de l'agglomération, la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des populations à faible revenus et aux nouveaux actifs, le développement de l'accession sociale et la mise en place d'un programme quinquennal de construction ;
- la nécessité du développement d'une offre nouvelle de logements d'insertion pour mieux prendre en compte les objectifs du PDALPD adopté au 1<sup>er</sup> semestre 2006 pour la période 2006-2011 ;
- la volonté de faire en sorte que le logement minier (4,5 % des résidences principales de l'arrondissement) soit « acteur » de la mixité sociale : son attractivité dépendra de la qualité de sa réhabilitation (Il faut faire en sorte que le remplacement des ayants droits ne se fasse pas que par des populations précarisées).

## 2 - Les moyens

### a - Les moyens financiers

Le montant total de l'enveloppe déléguée par l'Etat<sup>32</sup>, sur la période 2006-2008, est de 10 907 600 €. Le montant prévisionnel pour 2006 était de 4 007 600 € qui se décline en 1 200 000 € pour le parc social, 757 600 € pour le patrimoine Partenord, et 2 050 000 € pour l'habitat privé.

Selon les informations transmises par V2H, l'aide à la pierre représenterait environ 2 000 € par logement et il n'y aurait pas de modulation ou de bonification des taux de la part de la CAVM.

Pour sa part, la CAVM indique que l'aide à la pierre s'élève à 2 500 € pour un PLUS neuf, 4 000 € pour un PLUS acquisition-amélioration et 15 000 € pour un PLAI. Elle précise qu'il existe une modulation des aides à la pierre de la CAVM pour les programmes de 10 logements et plus qui comportent au moins deux produits logement (PLUS/PLAI ou PLUS/PLS ou PLUS/accession sociale) en neuf ou acquis amélioré selon les critères suivants :

- localisation dans une commune relevant de l'article 55 de la loi SRU (de + 1 % à + 5 %) ;
- production de logements neufs individuels PLAI (de + 1 % à + 5 %) ;
- production de logements acquis améliorés PLUS ou PLAI dans les centres (de + 1 % à + 5 %) ;
- certification « habitat environnement » (de + 1 % à + 5 %) ;
- logements adaptables aux personnes handicapées (+ 1 %) ;
- performance énergétiques (de + 1 % à + 5 %).

### b - Les moyens humains

L'Etat et CAVM ont signé une convention. L'objet de la convention est de définir les modalités de mise à disposition des services de la direction départementale de l'Equipement au profit de la CAVM pour permettre à cette dernière d'instruire les dossiers de financement. Elle est signée pour 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (durée de la convention de délégation de compétence) et prévoit que cette mise à disposition ne donne pas lieu à rémunération.

---

<sup>32</sup> Hors secteur minier.

La chambre prend note de la volonté de la CAVM d'instruire par elle-même les dossiers à partir de 2010 pour les logements sociaux et 2011 pour les logements privés.

### 3 - Bilan in itinere

La CAVM devait pouvoir « piloter » la mise en œuvre de cette convention grâce au suivi de l'observatoire de l'habitat de la future agence d'urbanisme qui devait lui servir de véritable outil d'aide à la décision de répartition des crédits entre les acteurs du logement. Or, cette agence d'urbanisme n'a jamais vu le jour. La CAVM annonce la future création d'un observatoire à l'échelle de l'agglomération et non d'une agence d'urbanisme à défaut d'entente des différentes structures intercommunales. En l'absence de capacité d'anticipation des besoins en logements sociaux<sup>33</sup>, la chambre considère que la régulation des aides à la pierre s'effectue en fonction de la stratégie de construction propre à chaque bailleur, ce que conteste la CAVM.

Cet état de fait, associé à l'absence d'objectifs chiffrés par bailleur, ne permet pas de déterminer précisément en quoi les bailleurs sociaux, dont Val'Hainaut Habitat, doivent contribuer - au niveau local - à la réalisation des objectifs nationaux de la politique publique de l'habitat, nonobstant l'évaluation ex post annuelle, consolidée sur une période triennale, effectuée par la CAVM sur la base des rapports annuels des bailleurs.

## X - LES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

Les politiques publiques du logement et aménagement urbain s'articulent autour des deux dispositifs suivants :

- l'offre nouvelle, dont les objectifs nationaux ont été fixés par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Le PCS prévoit la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux (hors remplacement des logements démolis dans le cadre du PNRU) d'ici à 2009, la loi DALO réévaluant ce chiffre à 591 000. La production annuelle prévue était de 90 000 logements en 2005, 100 000 logements en 2006, 117 000 en 2007 et devrait être de 142 000 pour 2008 et 2009 ;

- la rénovation, qui s'inscrit notamment dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003. Le PNRU, dont la réalisation a été confiée à l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), prévoit la démolition et la reconstruction de 250 000 logements, la réhabilitation de 400 000 logements et autant de résidentialisations entre 2004 et 2013. Au 1<sup>er</sup> avril 2008<sup>34</sup>, la subvention de l'ANRU pour l'ensemble des projets instruits en comités d'engagement avoisinait les 10,4 milliards d'euros dont on peut estimer que 4,2 milliards sont destinés au secteur de l'habitat social. L'investissement total pourrait avoisiner les 36 milliards d'euros répartis principalement entre l'ANRU (29 %), les bailleurs (42 %) et les collectivités locales (21 %).

Les bailleurs sociaux doivent jouer un rôle d'opérateur des politiques publiques en menant de manière concrète et parfois simultanée des opérations de construction, d'amélioration ou de rénovation.

---

<sup>33</sup> Il existe toutefois un observatoire régional de la demande de logement social disponible sur le site Internet de l'association régionale pour l'habitat.

<sup>34</sup> Source fitch rating.

C'est dans ce contexte que sont présentés successivement le plan stratégique du patrimoine, qui traduit - à défaut de convention d'objectif - la participation de V2H au plan de cohésion sociale, les opérations ANRU, qui constitue le second volet de la politique publique du logement social et aménagement urbain, puis le financement des opérations.

## A - Le plan stratégique de patrimoine (PSP)

### 1 - L'élaboration

#### a - Le vote du PSP

Le conseil d'administration de V2H a adopté à l'unanimité son plan stratégique de patrimoine, pour la période 2006-2010, lors de son conseil d'administration du 14 mars 2006. Les objectifs assignés à ce document sont :

- de déterminer le patrimoine à conserver, à vendre et à démolir ;
- de définir les orientations précises en matière de gestion technique, sociale et de politique des loyers ;
- d'arrêter une stratégie d'investissement ;
- de maîtriser les conséquences financières de l'ensemble des décisions.

Le plan stratégique de patrimoine porte sur l'ensemble du patrimoine de V2H, c'est-à-dire les logements livrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les sites ANRU, les foyers, les résidences universitaires, les surfaces commerciales, les bureaux dont ceux de V2H et les locaux divers (dont garages).

Le plan stratégique de patrimoine a été établi avec le conseil du cabinet Ernst&Young. Celui-ci a formé les acteurs de la démarche à une méthodologie d'élaboration d'un PSP, à des méthodes de cotation du patrimoine, à l'utilisation de bases de données, à la formulation de scénarii et aux outils informatiques nécessaires à toutes les phases d'élaboration du PSP.

#### b - La démarche

La démarche suivie se décompose en trois phases.

Dans un premier temps, un diagnostic patrimonial a été effectué. Celui-ci devant permettre de constituer une base de données de références (social, commercial, technique, financier) et de faire émerger les enjeux propres à chaque résidence en cohérence avec son positionnement sur chaque thème.

Dans un second temps, une analyse de l'environnement a été conduite. Celle-ci devant permettre d'identifier le positionnement concurrentiel de V2H, de cerner les potentialités - par zone géographique - d'intervention, les attentes des partenaires et comprendre les contraintes propres à V2H comme celles liées à son environnement.

Dans un troisième temps, et par l'exploitation des résultats des précédentes étapes de la démarche, la stratégie patrimoniale a été définie. Celle-ci repose sur un choix de scénarii possibles, le découpage de la stratégie en actions opérationnelles (investissement, cession, démolition, maintenance, relations locatives, partenariat, indicateurs de gestion...) et la consolidation des actions en fonction des arbitrages et recalages en cours d'action.

### c - Les plans d'actions patrimoniaux

Le PSP intègre la programmation des travaux au travers des plans d'actions patrimoniaux.

#### 1) Les démolitions de logement

Elles sont envisagées dans le cadre des opérations ANRU de la ville de Valenciennes. Il est prévu la démolition de 536 logements situés sur trois sites (Dutemple, Chantecler et Chasse Royale).

#### 2) Les ventes de patrimoine

L'objectif est fixé à 30 logements par an et concerne à la fois des logements collectifs et individuels. La prévision de vente de patrimoine porte tout autant sur le patrimoine existant que sur les nouveaux programmes. Cet objectif a pour conséquence la création ou le renforcement des copropriétés au nombre de 6 en 2006. Cela implique le renforcement de l'activité de syndic exercée par V2H.

#### 3) La gestion du patrimoine

Celle-ci se décompose en gestion technique, sociale et politique des loyers.

La gestion technique consiste à sérier les différents logements en fonction des investissements et des coûts de maintenance qu'ils génèrent. L'objectif est de 400 €/équivalent logement par an.

La gestion sociale propose une autre approche du parc en fonction des critères proximité (agences de quartier), de concertation et communication, de type de peuplement, de hausses de charges et d'impayés.

La politique des loyers se traduit par la répercussion de l'inflation lorsqu'il n'y a pas de réhabilitation ou d'équipements nouveaux et par l'établissement d'accords collectifs dans le cas contraire, avec toujours pour objectif de minimiser les impayés.

### d - La stratégie d'investissement

V2H s'est donné les objectifs suivants :

Pour les logements en locatif :

- rester à 30 km autour de Valenciennes ;
- produire l'équivalent de 150 à 200 logements par an hors ANRU en restant très mesuré en matière de PLS ;
- investir en fonds propres en moyenne 4 à 5 000 € par logement.

Pour la location-accession, la réalisation et la vente de lots libres :

- Intervenir de façon conjoncturelle (1 à 2 opérations par an) et en complément de la réalisation de logements locatifs (20 à 40 logements et 20 à 40 lots).

Pour l'accession :

- Faire réaliser par un partenaire les logements en accession en complément des logements locatifs.

## e - La maîtrise financière du PSP

La maîtrise financière du plan stratégique de patrimoine se traduit par un objectif d'évolution de l'autofinancement en fonction de trois scénarii, le premier dit « au fil de l'eau », le second sur la base de la construction de 150 logements par an et le troisième établi sur la base de 200 logements par an.

## 2 - La mise œuvre du PSP

Le plan stratégique de patrimoine doit permettre à l'OPH de se doter d'une vision globale sur l'évolution de ses parcs de logements et d'intégrer sa démarche à l'effort national en faveur du logement<sup>35</sup>. Celui-ci est défini par plusieurs documents qui déclinent la mise en œuvre de cette politique publique par les différents acteurs.

La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2001 a modifié les documents d'urbanisme. Les appellations de ces derniers ont changé, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) succèdent aux schémas directeurs, les plans locaux d'urbanisme (PLU) aux plans d'occupation des sols (POS).

### a - L'arrondissement

Le schéma directeur de l'arrondissement de Valenciennes a été approuvé le 13 décembre 2002. Il a valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (dans l'attente de la rédaction d'un véritable SCoT). Ses objectifs sont les suivants : « *confirmer et amplifier le rebond économique de l'arrondissement, conforter et développer l'attraction du territoire et la qualité de l'aménagement, assurer l'équité des possibilités de développement entre les territoires et les groupes sociaux* ».

### b - La communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole

Approuvé par le conseil communautaire en décembre 2003, le programme local de l'habitat (PLH) définit pour six ans les orientations et actions en matière d'habitat à l'échelle de Valenciennes Métropole. Il fixe pour objectif de « *rééquilibrer l'offre de logement à l'échelle de l'agglomération, diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des populations à faible revenus et aux nouveaux actifs, développer l'accession sociale, mettre en place un programme quinquennal de construction* ».

En termes de développement de l'accession sociale, le constat est que le volume des cessions est d'environ 30 logements par an. Celui-ci doit être augmenté, au nom de la mixité sociale, par négociation avec les bailleurs. Le volume actuel du parc est d'environ 17 000 logements sociaux. Le volume de la demande non satisfaite est d'environ 5 600. Le scénario de croissance 2004-2009 fixe un objectif de 870 à 1 040 constructions neuves par an (y compris les démolitions-reconstructions). Cet objectif découle de la concaténation de la capacité de production de logements annoncée par les différents bailleurs (exploitation des plans stratégiques de patrimoine) présents sur le territoire de la communauté d'agglomération.

---

<sup>35</sup> Circulaire n° 2002-37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des plans stratégiques du patrimoine.

### c - La commune

Le conseil municipal a adopté le projet de PLU par délibération 1393 du 15 décembre 2004.

Concrètement, les objectifs principaux suivants ont été assignés :

- aérer et végétaliser le tissu urbain et traitement qualitatif des équipements et des espaces publics (requalifier systématiquement les friches urbaines et valoriser les voies et coupures urbaines) ;
- valoriser le patrimoine industriel et bâti ;
- assurer la mixité du territoire en résorbant l'habitat insalubre ou indécent, en réhabilitant le parc privé et le parc social, et en créant des logements neufs dans les secteurs déqualifiés ;
- décroisonner les territoires par le développement des transports urbains (de compétence intercommunale).

A cet effet, le PLU a en particulier prévu la création « *d'emplacements réservés au logement* » et « *de périmètres d'attente d'un projet d'aménagement* » (correspondant aux zones visées par la convention ANRU).

Il n'a pas été possible d'identifier des conventions d'objectifs chiffrés qui découleraient de ceux de la communauté d'agglomération pour la ville de Valenciennes.

### d - L'OPH

V2H n'est qu'un des différents bailleurs sociaux sur lesquels s'appuient les collectivités pour la mise en œuvre de la politique publique du logement, notamment en termes quantitatifs tels que définis dans le PLH de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole. Il convient de distinguer la production de logements neufs, la remise à niveau des logements et l'accession à la propriété.

#### *1) La production de logements neufs*

L'objectif défini par le PSP est de produire 150 à 200 logements par an sur la période 2006-2010.

Le rythme moyen de production de V2H, sur la période 2003-2005, a été d'environ 156 logements neufs par an. Il se décline selon les données annuelles suivantes :

Logements nouveaux	2003	2004	2005
Logements livrés	100	221	149
Logements en chantier	248	242	258

Source : Rapports du directeur général.

L'objectif du PSP reprend donc une fourchette de production légèrement supérieure au rythme constaté sur la période antérieure (2003-2005) et très supérieure à la période (1999-2002).

Le rythme moyen de production de V2H sur la période 2006-2007, deux premières années de mise en œuvre du PSP, a été de 163 logements neufs par an. Il se décline selon les données annuelles suivantes :

Logements nouveaux	2006	2007
Logements livrés	255	71
Logements en chantier	92	327

Source : *Rapports du directeur général.*

Il semble que V2H ne rencontre pas de difficulté dans la mise en œuvre de ses objectifs de production de logements neufs qu'il s'est lui-même fixés.

### 2) La remise à niveau des logements

Le PSP prévoit, dans le cadre des opérations ANRU de la ville de Valenciennes, la démolition de 536 logements situés sur trois sites (Dutemple, Chantecler et Chasse Royale).

Le rapport de la MILOS de juin 2005 indiquait que « *le patrimoine ancien a été réhabilité en totalité avec un effort particulier sur les dix années écoulées* » et « *qu'à l'avenir les projets devraient donc présenter un volume et un poids beaucoup plus modeste* ». Le tableau figurant ci-dessous confirme cette analyse.

Logements réhabilités	2003	2004	2005	2006	2007
Logements livrés	0	0	0	98	0
Logements en chantier	17	17	108	0	19

Source : *Rapports du directeur général.*

Les logements réhabilités en 2006 concernent 8 logements collectifs à Valenciennes (15 et 15 bis rue des Porchelets) et 90 logements collectifs à Le Quesnoy (cité de la Résistance).

### 3) L'accession à la propriété

L'objectif défini par le PSP est à la fois de vendre 30 logements par an (et augmenter les activités de syndic) et de réaliser 1 à 2 opérations en moyenne par an de lots libres et de location-accession (20 à 40 logements et 20 à 40 lots).

Accession à la propriété	2003	2004	2005	2006	2007
Logements vendus	11	15	20	26 <sup>36</sup>	33
Logements en location accession	0	0	0	0	12 <sup>37</sup>

Source : *Rapports du directeur général.*

Si la vente du patrimoine, selon le rythme prévisionnel du PSP, ne présente pas de difficulté, il n'en est pas de même pour les opérations réalisées selon le dispositif de la location-accession : en effet, la première opération a été cédée et le directeur général indique que la seconde opération, lancée en 2008 à Poix du Nord, devrait être requalifiée en location simple.

<sup>36</sup> Plus un foyer.

<sup>37</sup> Cession des terrains supports à la société anonyme « Pierres et Territoires de France Nord-Promotion Immobilière » filiale du groupe Crédit Immobilier Lille et Pays du Nord (convention du 4 septembre 2007).

Le plan stratégique de patrimoine permet à V2H d'avoir une vision globale sur l'évolution de son parc de logements et d'intégrer sa démarche à l'effort national en faveur du logement social.

## B - Les projets ANRU

V2H est concerné par 4 sites ANRU dont deux ont fait, au moment de l'instruction, l'objet de conventions financières signées. Ce sont les sites du quartier Dutemple à Valenciennes et du quartier Ruissard à Beuvrages.

### 1 - Le site du quartier Dutemple à Valenciennes

La participation de V2H au programme ANRU de la ville de Valenciennes porte sur un programme de démolition-reconstruction de 164 logements (154 individuels et 10 collectifs<sup>38</sup>) et sur la réhabilitation-résidentialisation de 212 logements.

Le programme de démolition d'un montant global TTC de 4 579 524 € est financé à 100 % par l'ANRU. Il est planifié sur une période allant du second semestre 2006 au second semestre 2009. La démolition n'avait pas encore débuté à la fin de l'année 2008. La société attributaire du marché de démolition est en liquidation judiciaire. La réalisation de l'opération ne se fera pas dans les délais initialement prévus.

Le programme de reconstruction est guidé par un objectif de mixité sociale et de rééquilibrage du logement social sur le périmètre du PLH. Le plan de financement de la reconstruction d'un montant total de 18 529 117 € est planifié sur une période allant du premier semestre 2006 au second semestre 2011. Le détail de l'opération figure en annexe n° 1.

### 2 - Le site du quartier Ruissard à Beuvrages

La commune de Beuvrages (7 673 habitants) est enclavée dans l'ensemble urbain de l'agglomération de Valenciennes entre les communes de Raismes, Anzin et Bruay-sur-Escaut. Elle ne dispose pas de centre ville et son organisation est anarchique. Elle est caractérisée par une très forte proportion de logements sociaux (52 %).

L'objectif de l'opération de rénovation urbaine sur le quartier du Ruissard est d'aménager un nouveau quartier mixte dans la programmation habitat, autour d'un nouveau parc urbain.

Le programme prévoit :

- La création de logements diversifiés :
  - démolition de 40 logements sociaux ;
  - construction de 141 logements dont :
    - dans le cadre d'un projet en cours de réalisation : 36 logements en PLUS, 10 accession sociale et 24 lots libres ;
    - dans le cadre de l'ANRU : 30 logements sociaux PLUS CD, 28 accession sociale et 13 lots libres.

---

<sup>38</sup> Cf. annexe n° 1.

- La recombinaison d'une nouvelle trame urbaine et de nouvelles liaisons :
  - réaménagement des voiries inter quartiers vers les quartiers périphériques : Château Mallet, la cité Carpeaux d'Anzin et le centre ville de Beuvrages (rue Jules Guesde) ;
  - aménagement de nouvelles voiries de liaison autour du parc.
- La structuration de la trame verte :
  - aménagement d'un parc paysager de qualité qui s'intègre dans la trame verte intercommunale, depuis le centre ville et vers la cité Carpeaux d'Anzin.

Le détail de l'opération figure en annexe n° 2.

### 3 - Bilan des opérations ANRU

V2H a connu précédemment des difficultés financières suite à la démolition-reconstruction d'une partie de son patrimoine (441 logements) en dehors de toute incitation d'une politique publique.

Ainsi l'opération de démolition-reconstruction de 309 logements au quartier « La briquette » à Valenciennes, réalisée en 1988, a eu les conséquences suivantes.

Le logement moyen démoli est un type 3 produisant (en 1988) 799 € de loyer annuel. Il nécessitait 53 € de remboursement d'emprunts, 151 € de travaux d'entretien, 67 € de taxe foncière, soit un total de dépenses annuelles de 271 €. Il générait donc un autofinancement annuel de 528 €.

Le logement moyen reconstruit en 1998 était un type 4 produisant 3 130 € de loyer annuel. Il nécessite uniquement 2 936 € de remboursement d'emprunts dont 53 € au titre de l'ancien logement démoli (pas d'entretien au cours des 10 premières années - a priori - et exonération de taxe foncière pendant 15 ans). Il générait un autofinancement annuel de 194 €.

L'effort consenti par V2H au titre de cette opération de démolition-reconstruction de 1998 à 2008 s'élève donc :

- en gestion (perte d'autofinancement), à 3 340 € ( $(528 - 194) \times 10 = 3\,340$  €) ;
- en investissement (de fonds propres), à 1 010 € par logement pour la démolition.

C'est donc un effort de 4 350 € par logement qu'a consenti V2H, soit un effort total de 1 344 150 € ( $4\,350 \times 309$ )<sup>39</sup>.

Selon le même schéma, pour la démolition-reconstruction des 164 logements du quartier Dutemple, V2H évalue l'impact de l'opération selon les modalités suivantes.

Le logement moyen démoli est un type 3 produisant 3 458 € de loyer annuel. Il nécessite 573 € de remboursement d'emprunts, 100 € de travaux d'entretien, 275 € de taxe foncière, soit un total de dépenses annuelles de 948 €. Il génère donc un autofinancement annuel de 2 510 €.

Le logement moyen reconstruit est un type 4 produisant 4 826 € de loyer annuel. Il nécessite uniquement 3 800 € de remboursement d'emprunts (pas d'entretien au cours des 10 premières années -a priori- et exonération de taxe foncière). Il génère un autofinancement annuel de 1 026 €.

---

<sup>39</sup> Chiffres V2H (base 1988).

L'effort consenti par V2H au titre de cette opération ANRU de démolition-reconstruction, au cours des 10 prochaines années, est donc :

- en gestion, d'environ 15 000 € ((2 510 - 1 026) x 10 = 14 840 €) ;
- en investissement, de 5 000 € de fonds propres par logement pour la reconstruction.

C'est donc un effort de 20 000 € par logement que consentira V2H en 10 ans, soit un effort total de 3 280 000 € (20 000 x 164).

Aujourd'hui la prise en charge des coûts de démolition par l'Etat atténue les risques de déséquilibre de la situation financière des bailleurs sociaux. Toutefois, les opérations de destruction et de reconstruction, si elles améliorent la qualité de l'offre de logements, ce traduisent en définitive par une plus grande mobilisation de fonds propres et par une perte d'autofinancement. Le plafonnement des loyers futurs, établis sans liens strictement proportionnel avec l'amélioration qualitative des logements, en est la cause. La passation d'une future « convention d'utilité sociale » pourrait, dans une certaine mesure, atténuer ce constat. Reste que, sans augmenter quantitativement l'offre de logements, les opérations de rénovation urbaine pèsent sur la capacité financière des OPH. Puisqu'un endettement sur une durée plus longue, à des taux plus élevés et un apport accru en fonds propres caractérisent ce type d'opération.

### C - Le financement du patrimoine

La mise en place, en 2007, d'un protocole de globalisation des financements avec la Caisse des dépôts et consignations, nécessite une présentation des modalités de financements précédentes.

#### 1 - Le financement antérieur à 2007

Le patrimoine a été financé selon « l'ancien régime » (ILN, ILM, HLM/O PLR autres) pour 58 % des logements. La part des logements familiaux « très sociaux » est passée de 1 % pour la période 2003/2005 à 5 % en 2007.

Financement des logements familiaux	2003	2004	2005	2006	2007
Financement ancien régime	2 692	2 944	2 921	2 897	2 876
Constructions neuves PLA – Caisse des dépôts	1 360	1 505	1 604	1 491	1 481
Constructions neuves PLA « Très Social » <sup>40</sup>	41	41	41	261	266
Constructions neuves PLA CFF	25	25	25	25	261
PLUS	/	/	/	871	979
Acquisition/Amélioration	637	747	802	/	/
TOTAL	5 025	5 262	5 393	5 545	5 627

#### 2 - Le protocole de globalisation des financements

Le 21 février 2007, V2H et la Caisse des dépôts et consignation (CDC) ont signé un protocole de globalisation des financements pour les investissements de la période 2007-2009.

<sup>40</sup> PLATS et PLAI : La nature est la même ; les logements sont destinées à des familles "défavorisées" à faibles ressources Les appellations se sont succédées - Les taux de prêts étaient plus faibles que pour le PLA ou le PLUS qui financent les logements pour famille "traditionnelles"

#### a - L'objet du protocole

L'objet de ce protocole est de définir les modalités et conditions de mise en place des financements consentis par la CDC à V2H pour la réalisation de son programme d'investissement qui porte sur 1 369 logements pour un prix global de 93 M€.

Le plan de financement prévisionnel prévoit que ces investissements seront financés pour 6 % au moyen des fonds propres de V2H, pour 3 % de subventions Etat et du 1 %, pour 3 % sous forme de subventions des collectivités locales et établissements publics. Les 87 % restant, soit 81 M€, seront financés au moyen de prêts sur fonds d'épargne accordés par la CDC.

Le protocole a été signé par la CDC sur la base d'analyses reprenant les hypothèses suivantes :

- Loyer moyen de 60 €/m<sup>2</sup>/an (PLUS) et de 48/m<sup>2</sup>/an (PLAI) ;
- Augmentation des loyers de + 2,4 €/m<sup>2</sup>/an (réhabilitation) ;
- Evolution des loyers de + 2 %/an ;
- Evolution des charges de + 2,50 %/an ;
- TFPB moyenne de 387 € par logement avec une évolution de + 2,60 %/an ;
- Annuités des prêts calculés sur la base d'un taux du livret A à 3,55 % (PLUS) et 3,05 % (PLAI).

L'autofinancement net de l'organisme demeure supérieur à 3 % des loyers au cours des cinq prochaines années.

#### b - Les engagements de la Caisse des dépôts et consignations

Dans la mesure où les hypothèses exposées ci-dessus restent valables, la CDC s'engage à apporter son concours financier à V2H à hauteur d'un montant maximum de 81 595 168 € par l'octroi des prêts suivants :

Montant prévisionnels des prêts				
	Année 1	Année 2	Année 3	Total
PLUS41	19 061 120 €	15 468 832 €	14 735 712 €	49 265 664 €
PLUS Foncier <sup>42</sup>	6 552 260 €	5 317 411 €	5 065 401 €	16 935 072 €
PLAI <sup>43</sup>	520 083 €	520 083 €	520 083 €	1 560 249 €
PLAI Foncier	590 365 €	590 365 €	590 365 €	1 771 095 €
PALULOS <sup>44</sup>	0 €	0 €	2 316 752 €	2 316 752 €
PAM <sup>45</sup>	2 137 004 €	7 609 332 €	0 €	9 746 336 €
Total	28 860 832 €	29 506 023 €	23 228 313 €	81 595 168 €

<sup>41</sup> PLUS : Prêt locatif à usage social. Pour chaque opération de logements financés en PLUS, 30 % des logements doivent être occupés par des familles dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds et 10 % peuvent être loués à des ménages dont les ressources sont inférieures à 120 % des plafonds.

<sup>42</sup> PLUS FONCIER (caisse des dépôts) permet aux organismes de financer la partie foncière de leurs opérations (durée max : 50 ans) – adossé au livret A.

<sup>43</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

<sup>44</sup> PALULOS : Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale.

<sup>45</sup> PAM : Prêt à l'AMélioration.

Chaque prêt doit être assorti d'une ou plusieurs garanties couvrant impérativement la totalité de son montant et pour sa durée totale par une ou plusieurs collectivités locales. En l'espèce, la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH) apporte sa garantie pour les opérations situées sur son territoire et la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) garantit 50 % de l'emprunt, 50 % sont garantis par la commune concernée.

#### c - Les engagements de V2H

V2H s'engage à réaliser les travaux et à justifier, sur demande de la CDC, de leur exécution, ainsi qu'à informer la CDC de toute modification des conditions de bases du protocole.

### 3 - Bilan de l'évolution des modalités de financement

Le dispositif de globalisation des financements permet, tant pour la Caisse des dépôts et consignation, que pour le bailleur, de sécuriser le financement et l'équilibre des opérations planifiées dans le plan stratégique de patrimoine. Cela facilitera la mise en place d'une convention d'utilité sociale pour l'adaptation de la politique des loyers à la qualité du service rendu.

\*

\* \*

# ANNEXES

## ANNEXE 1

### Détail de l'opération ANRU du quartier Dutemple à Valenciennes

L'action de V2H s'intègre dans le cadre de l'opération ANRU selon les modalités suivantes :

Opérations Quartier Dutemple	Montant TTC	V2H	%	Autres	ANRU	%	Prêt PRU <sup>46</sup>	%
DT ZONE E+D 30 logements individuels PLUS CD	3 564 055	2 812 490	79	9 273	742 292	21	2 358 897	66
DT ZONE A 21 logements individuels PLUS CD	2 494 838	1 968 743	79	6 491	519 604	21	1 651 228	66
DT ZONE HC 25 logements individuels PLUS CD	2 758 899	2 156 780	78		602 119	22	1 778 786	64
DT ZONE B 78 logements individuels PLUS CD	8 607 765	6 729 153	78		1 878 612	22	5 549 811	64
DT Site « gare du tramway » 10 logements collectifs PLUS CD	1 103 560	862 712	78		240 848	22	711 514	64
<b>Total 164 LOGEMENTS</b>	<b>18 529 117</b>	<b>14 529 878</b>	<b>78</b>	<b>15 764</b>	<b>3 983 475</b>	<b>21</b>	<b>12 050 236</b>	<b>65</b>

Source : Convention ANRU juin 2006.

En mars 2005, le conseil d'administration avait accepté la démolition de 164 logements pour donner lieu à reconstruction de 164 logements dans le quartier de Saint Waast Dutemple (sous réserve de l'accord de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

La convention financière avec l'ANRU a été signée en juin 2006.

Fin 2007, 72 familles concernées par la démolition de leur logement avaient été rencontrées à leur domicile conjointement avec un travailleur social du CCAS de Valenciennes.

Fin 2008, 119 logements sur les 164 planifiés sont en cours de construction.

Le programme de réhabilitation porte sur 212 logements pour un montant total de 2 781 901 €. Il est planifié sur la période du deuxième semestre 2006 au premier semestre 2009. Il est réparti comme suit :

Réhabilitation Quartier Dutemple	Montant TTC	V2H	%	ANRU	%	Prêt PRU	%
Phase 1 106 logements	1 378 488	1 033 866	75	344 622	25	1 000 000	73
Phase 2 106 logements	1 403 413	1 052 560	75	350 853	25	1 000 000	71
<b>Total</b>	<b>2 781 901</b>	<b>2 086 426</b>	<b>75</b>	<b>695 475</b>	<b>25</b>	<b>2 000 000</b>	<b>72</b>

Source : Convention ANRU juin 2006.

<sup>46</sup> Prêts de la Caisse des dépôts et consignation.

Fin 2008, un quart des logements sont en cours de construction.

Le programme des « résidentialisations » porte sur 212 logements<sup>47</sup> pour un montant total de 725 533 €. Il est planifié sur la période du deuxième semestre 2006 au premier semestre 2009. Il est réparti comme suit :

Résidentialisation Quartier Dutemple	Montant TTC	V2H	%	Conseil Général	%	ANRU	%
Phase 1 106 logements	359 516	107 855	30 %	71 903	20 %	179 758	50 %
Phase 2 106 logements	366 017	109 805	30 %	73 203	20 %	183 008	50 %
Total	725 533	217 660	30 %	145 106	20 %	362 766	50 %

Source : Convention ANRU juin 2006.

Les opérations ont pour objectif de clarifier les fonctions et statuts des différents espaces. Cela passe par une requalification des abords des logements afin d'améliorer la qualité du cadre de vie. Il s'agit d'offrir aux habitants, en plus de leur logement, un cadre d'habitation adéquat, avec des limites précises, des accès contrôlables, des aires de stationnement privatives et des espaces extérieurs de qualité pour la détente et le loisir, à l'identique des résidences privées. Il s'agit de créer des espaces résidentiels propres à chaque habitation, de délimiter des clôtures matérialisant physiquement la limite entre domaine public et domaine privé.

Fin 2007, les 210 familles concernées par la réhabilitation avaient été rencontrées (source : rapport du directeur général).

Fin 2008, les opérations de « résidentialisations » sont suspendues dans l'attente des réhabilitations des voies et réseaux divers par la ville de Valenciennes.

L'ensemble de l'opération de rénovation urbaine du patrimoine de V2H du quartier Dutemple s'élève donc à environ 26,6 M€. Il est financé pour 63 % par V2H, 36 % par l'ANRU et 1 % par le conseil général du Nord.

#### L'association des habitants au projet

La ville de Valenciennes, porteur du projet, et les maîtres d'ouvrages signataires de la convention ont mis en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes.

Dans le cadre du projet la ville de Valenciennes et les bailleurs se sont engagés :

- d'une part, dans une démarche de communication spécifique auprès des habitants dans le respect de leur propre stratégie de communication en utilisant leurs moyens existants ou en créant des supports spécifiques ;
- d'autre part, dans une démarche conjointe d'opérations de communication auprès des habitants dans un souci de cohérence.

La ville de Valenciennes a mené une démarche de proximité adaptée à chaque quartier :

Dispositif de concertation :

- Réunions publiques, réunions de concertations et d'échanges autour du projet, réunions thématiques afin de favoriser la participation des habitants concernés par le projet.

---

<sup>47</sup> Idem.

Contact privilégié avec chaque famille :

- La ville de Valenciennes, par le biais de son CCAS, en partenariat avec le bailleur, a mené une enquête individuelle à caractère social auprès des familles des immeubles concernés par le projet de rénovation urbaine dans le but de les informer sur le projet, de recevoir leurs souhaits et de recueillir quelques statistiques socio économiques.

Au-delà de l'information auprès des habitants, les données obtenues ont permis de contribuer au relogement en termes de solutions adaptées aux familles et plus largement à la mixité sociale autour :

D'outils d'information et de communication :

- la création d'un Atelier de Travail Urbain (ATU) sur le quartier Dutemple ;

- le développement du réseau d'informations existant sur les quartiers composés d'acteurs du quartier : associations de quartiers, habitants relais, professionnels du secteur (centre social, maison de quartier, directeurs d'écoles...), agents de développement social du service contrat de ville.

D'outils spécifiques d'accompagnement :

- Poursuite des actions d'accompagnement spécifiques sur le quartier Dutemple assurées par des chargés de mission (travailleurs sociaux) du CCAS dans le cadre d'actions financées au titre de l'ingénierie sociale auxquelles s'ajoute un prestataire extérieur de suivi social (MOUS spécifique prévue dans le plan de financement).

D'outils adaptés à chaque quartier :

- supports de communication spécifiques : « Anneau Citoyen Valenciennois » (portail internet municipal), maquettes, affiches ;

- points presse - permanence sur les quartiers ;

- évènements exceptionnels : réunions publiques, animation d'évènements ; expositions, portes ouvertes, création d'un espace relais info quartier place des charbonniers.

Les bailleurs ont renforcé parallèlement leurs dispositifs d'écoute et de suivi de leurs clients.

Par ailleurs, toute réhabilitation fait l'objet d'une concertation avec les habitants de chaque bâtiment concerné. V2H a signé le 14 février 2008 un protocole d'accord portant sur la réhabilitation de 210 logements dans le quartier Dutemple de la ville de Valenciennes avec les représentants de l'association des droits des locataires de Dutemple Saint-Waast et de l'association des locataires de Dutemple. Ce document définit les modalités de la concertation retenues pour cette opération. Celle-ci consiste dans la mise d'un diagnostic technique logement par logement et réalisé par un maître d'œuvre, une enquête individualisée auprès de chaque locataire et à domicile, des rencontres régulières avec les représentants des associations de locataire pendant toute la phase du projet, une information sur l'avancement des travaux et la participation aux réunions de l'atelier de travail urbain mis en place par la ville de Valenciennes dans le cadre du projet ANRU.

Le plan de relogement des habitants :

Une vision commune des différentes données (ville-bailleurs) a contribué à la définition des objectifs généraux pour les constructions-démolitions :

- favoriser le parcours résidentiel des familles ;

- rendre le quartier plus attractif en le « réinsérant » dans le tissu urbain communal ;

- donner au quartier une mixité sociale en favorisant l'arrivée de nouveaux arrivants au profil diversifié en s'appuyant sur les programmes de construction neuve et d'accession à la propriété ;

- retrouver les relations de voisinage et apaiser la vie sociale ;
- améliorer le cadre de vie des habitants.

Une convention partenariale pour le relogement des locataires concernés par les programmes de démolition et de renouvellement urbain sur le territoire de Valenciennes Métropole a été signée le 25 août 2005 entre l'Etat, le département du Nord, Valenciennes Métropole, la caisse d'allocations familiales et les bailleurs suivants : Val'Hainaut Habitat, la SA HLM du Hainaut, Partenord, Maisons et Cités et la Société Immobilière de l'Artois.

#### Les contreparties à la Foncière Logement

Les cessions des contreparties, quel que soit le propriétaire, sont réalisées à titre gratuit par le biais de cession à l'euro symbolique. Premier outil de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine. Elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. La contrepartie cédée par la ville de Valenciennes sur le secteur Dutemple est en m<sup>2</sup> SHON<sup>48</sup> de 2 500 m<sup>2</sup>, soit 30 % de l'opération. Le projet prévoit la destruction d'un logement collectif et la construction d'environ 15 logements individuels.

---

<sup>48</sup> Surface hors œuvre nette.

## ANNEXE 2

### Détail de l'opération ANRU du quartier Ruissard à Beuvrages

L'action de V2H s'intègre dans le cadre de l'opération ANRU selon les modalités suivantes :

Création de logements	Montant TTC	V2H	%	ANRU	%	Prêt PRU	Prêt CIL	% Prêts
Ruissard 16 logements PLUS CD	1 892 413	1 596 151	84	296 262	16	1 195 571	177 521	73
Ruissard 16 logements acc. Soc.	2 047 000	1 887 000	92	160 000	8	1 564 152		76

Source : Convention financière Beuvrages.

La réalisation de l'opération était planifiée sur la période du premier semestre 2006 au second semestre 2007.

Au premier semestre 2008, tous les logements PLUS CD ont été livrés. Pour les 16 logements en accession sociale, le nombre a été revu à la baisse et porte, suite à convention du 12 avril 2006 entre V2H et la commune de Beuvrages, en définitive sur 12 logements. Par convention du 4 septembre 2007<sup>49</sup>, V2H a décidé de céder les terrains support de cette opération à la société anonyme « Pierres et Territoires de France Nord-Promotion Immobilière » filiale du groupe Crédit Immobilier Lille et Pays du Nord. Il semble que le dispositif d'accession sociale n'ait pas trouvé son public cible.

L'opération de V2H a Beuvrages s'élève donc à environ 1,9 M€. L'opération est financée pour 84 % par V2H dont 73 % de prêts et 16 % par l'ANRU.

#### L'association des habitants au projet

Le projet de rénovation urbaine a fait l'objet de présentations publiques à différentes étapes de son élaboration et de son avancement. Afin d'intéresser les habitants aux différents enjeux que soulève le projet de renouvellement urbain, ces présentations et débats publics se sont faits selon différentes échelles de déclinaison du projet :

- ensemble du site communal ;
- secteurs spécifiques de projet : dont le secteur du Ruissard ;
- aménagements et espaces publics spécifiques : parc du Ruissard, aménagements de voiries et espaces de proximité.

Les habitants ont été conviés à ces rencontres par voie de presse, d'affichage public, voire d'invitations individuelles pour les opérations circonscrites à un secteur bien déterminé. Elles sont annoncées sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, ainsi que dans le bulletin d'information municipal « le courrier beuvrageois ». Installée au cœur de la ville (au pied de l'immeuble Hector Rousseau), un espace info est la vitrine du projet de rénovation urbaine. Il accueille une exposition de l'ensemble des opérations programmées, en phase projet et en phase réalisation. L'animation de cet espace est assurée conjointement par la ville (service urbanisme et aménagement), le bailleur (SA du Hainaut) et la CAF (agent de développement).

<sup>49</sup> Avenant n° 1 à la convention ANRU de Beuvrages.

### Le plan de relogement des habitants

La convention partenariale pour le relogement des locataires concernés par les programmes de démolition et de renouvellement urbain sur le territoire de Valenciennes Métropole signée le 25 août 2005 entre l'Etat, le département du Nord, Valenciennes Métropole, la caisse d'allocations familiales et les bailleurs suivants, Val'Hainaut Habitat, la SA HLM du Hainaut, Partenord, Maisons et Cités et la Société Immobilière de l'Artois, s'applique également au site de Beuvrages.

### Les contreparties à la Foncière Logement

Ces contreparties représentent environ 35 – 39 logements et 15 % des m<sup>2</sup> de SHON créés par le projet sur le site de rénovation urbaine.



**Chambre régionale des comptes  
du Nord-Pas-de-Calais**

ROD.0446

## **RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES**

**- Office public de l'habitat « Val'Hainaut Habitat » -**

**(Département du Nord)**

Ordonnateur en fonction pour la période examinée :

- M. Jean-Louis Van Stichelen : Réponse de 9 pages + annexe (2 pages)

Présidente du conseil d'administration :

- Mme Marie-Claude Flipo

« 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** » (article 42 de la loi 2001-1248 du 21 décembre 2001).