



Chambre régionale des comptes
des Pays de la Loire

Le Président

Nantes, le 23 décembre 2011

Référence à rappeler : 2011-242

Madame le Directeur général,

Je vous ai adressé par lettre du 29 novembre 2011 le rapport d'observations définitives concernant la gestion de l'office public d'habitat Sarthe Habitat pour les années 2005 et suivantes, que la chambre a arrêté après contradiction dans sa séance du 20 octobre 2011.

Le délai d'un mois imparti par la loi pour répondre aux observations de la chambre étant expiré, la procédure est désormais close et vous trouverez ci-joint le rapport, complété de votre réponse. Ce rapport est également transmis au président du conseil d'administration de votre établissement.

Ainsi que je l'indique à ce dernier, ce rapport, complété de la réponse reçue, doit être communiqué au conseil d'administration dès sa plus proche réunion, en application de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières. Il doit être inscrit à son ordre du jour, être annexé à la convocation adressée à chacun des membres du conseil et donner lieu à un débat.

A compter de la date de cette réunion, que je demande à la présidente du conseil d'administration de me faire connaître, la communication du rapport accompagné des réponses à toute personne en faisant la demande est de droit. J'en transmets par ailleurs une copie au représentant de l'Etat dans le département et au directeur départemental des finances publiques.

Je vous prie d'agréer, Madame le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président empêché,
Le président de section,

Michel THEBAUD

Mme Jany JOUY
Directeur général de Sarthe Habitat
158, avenue Bollée,
72079 LE MANS cedex 9



Chambre régionale des comptes
des Pays de la Loire

Nantes, le 29 novembre 2011

**GREFFE N° 2011-140
L1138/CG**

**Observations définitives concernant la gestion
de l'office public de l'habitat « Sarthe Habitat »**

Années 2005 et suivantes

Principales observations du rapport

En dépit d'une situation financière équilibrée caractérisée par une capacité d'autofinancement significative et en progression, Sarthe Habitat voit sa dette s'accroître trois fois plus vite, de 2005 à 2009, que le nombre de ses logements et générer des frais financiers élevés. Ce phénomène provient du rachat des logements de la SECOS et du mode de financement des travaux de réhabilitation et d'amélioration du parc. L'office est invité à contenir l'évolution de sa dette dans une mesure compatible avec sa capacité d'autofinancement.

Dans sa gestion courante, l'office doit chercher à résoudre, ou au moins atténuer, plusieurs difficultés qui sont liées entre elles : la vacance de logements, tout d'abord, en nette progression, qui obère, quoique due en partie aux programmes de démolition, les recettes de l'office et va au-delà de ce qu'impose la démolition de certains immeubles ; la performance thermique des logements, ensuite, dont l'amélioration prévue à moyen terme contribuerait grandement à l'attractivité du parc.

L'office public d'habitat Sarthe Habitat est l'organisme départemental de logement social en Sarthe. Office public d'aménagement et de construction jusqu'en 2007, l'office, de taille moyenne, est propriétaire de près de 14 000 logements, après la récente reprise des 1 000 logements du patrimoine locatif de la société d'équipement et de construction de la Sarthe (SECOS) ; il gère également 43 foyers ; il se situe, à cet égard, au-dessus de la moyenne 2006/2007 des OPH (7 817 logements¹).

Son patrimoine est évalué à 264 millions d'euros pour des charges annuelles de 69 millions d'euros en 2009. Il emploie 253 personnes.

Les vérifications effectuées par la chambre régionale des comptes ont porté sur la fiabilité des comptes, sur la situation financière et budgétaire et sur l'activité de l'établissement public en matière d'investissement, de rénovation urbaine et de gestion de la demande de logement social.



SOMMAIRE

<u>Nantes, le 23 décembre 2011.....</u>	<u>1</u>
<u>Madame le Directeur général.....</u>	<u>1</u>
<u>Je vous ai adressé par lettre du 29 novembre 2011 le rapport d'observations définitives concernant la gestion de l'office public d'habitat Sarthe Habitat pour les années 2005 et suivantes, que la chambre a arrêté après contradiction dans sa séance du 20 octobre 2011.....</u>	<u>1</u>
<u>1 L'Office public de l'habitat (OPH) Sarthe Habitat, statut et gouvernance.....</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Une évolution statutaire.....</u>	<u>3</u>
<u>1.2 La qualité des prévisions budgétaires (dépenses d'investissement).....</u>	<u>3</u>
<u>2 La situation financière.....</u>	<u>4</u>
<u>2.1 Une récente extension du patrimoine.....</u>	<u>4</u>
<u>2.2 L'aide du département.....</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie.....</u>	<u>6</u>
<u>2.4 L'évolution des produits et charges d'exploitation.....</u>	<u>6</u>
<u>2.5 Les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement... </u>	<u>7</u>
<u>2.6 L'endettement.....</u>	<u>7</u>
<u>3 L'activité de Sarthe Habitat.....</u>	<u>8</u>
<u>3.1 Quelques éléments du plan stratégique de patrimoine (PSP).....</u>	<u>8</u>
<u>3.2 L'opération réalisée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).....</u>	<u>8</u>

¹ Moyenne calculée d'après le nombre d'offices au 01/01/2007 et le nombre de logements au 01/01/2006. source : FNOFH.

3.3 La vacance de logements.....	9
3.4 Les impayés.....	11
3.5 La récupération des charges locatives.....	11

1 L'Office public de l'habitat (OPH) Sarthe Habitat, statut et gouvernance

1.1 Une évolution statutaire

L'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 a créé une nouvelle catégorie d'établissements publics, les offices publics de l'habitat (OPH) regroupant les anciens OPHLM et OPAC.

Le conseil d'administration de Sarthe Habitat (ex OPAC) réuni le 29 septembre 2008 en a tiré les conséquences en adoptant un nouveau règlement intérieur qui rappelle, en son article 2, l'objet de l'office tel qu'il résulte des articles L. 421-1 à 421-4 du code de la construction et de l'habitation. Il précise encore que l'OPH demeure un établissement public industriel et commercial.

L'office n'a pas connu de modification de périmètre. Ses deux statuts successifs (OPAC puis OPH) sont comparables juridiquement en ce qui concerne la compétence géographique et la nature des activités : production de logement locatif et de logement en accession sociale à la propriété, maintenance et évolution du patrimoine existant, maîtrise d'ouvrage et gestion pour des tiers, vente de patrimoine existant. Dans la pratique, en qualité d'OPAC, Sarthe Habitat ne réalisait pas d'opération d'aménagement.

Cependant, depuis le 1^{er} avril 2009, l'office a repris cette activité d'aménagement à la SECOS (société d'économie mixte de la Sarthe) et une convention de successeur signée entre les deux entités a acté ce transfert.

Enfin, Sarthe Habitat tient une comptabilité privée dans le cadre du plan comptable général.

1.2 La qualité des prévisions budgétaires (dépenses d'investissement)

En tenant compte de l'ensemble des dépenses d'investissement (dépenses incorporelles et remboursements d'emprunt inclus), le taux de réalisation global des prévisions budgétaires d'investissement de Sarthe Habitat, médiocre de 2005 à 2007 (46 % puis 52 % sur deux ans), s'est redressé depuis lors, et atteint 77 % en 2009. Il devrait pouvoir être encore amélioré.

Un constat semblable peut être fait sur les composantes que sont les dépenses d'équipement « hors accession à la propriété » et les dépenses d'équipement d'accession à la propriété.

La réalisation des prévisions budgétaires d'équipement, hors accession à la propriété, n'atteint, en effet, que 60 % en moyenne annuelle sur cinq ans (2005-2009), en tenant compte du niveau de 2008 et 2009 (82 %), en nette amélioration. L'office explique les difficultés de prévision budgétaire dans ce secteur notamment par les délais qu'impose

le règlement du relogement des locataires en cas de réhabilitation, et par les changements d'orientation des communes sur des programmes lourds comportant une démolition ou des aspects d'urbanisme.

La réalisation des dépenses d'équipements d'accession à la propriété est également faible : le taux de réalisation reste inférieur à 40 % au cours de la période récente (sauf en 2006 : 42 %) et n'est que de 39 % en 2009. Les prévisions budgétaires de l'office en matière d'accession -dont la lisibilité n'est pas assurée- devraient être plus réalistes, notamment en anticipant mieux les aléas fonciers et les dérives des coûts d'objectifs des programmes.

2 La situation financière

L'amélioration du bilan de l'office résulte essentiellement d'opérations patrimoniales (reprise du patrimoine SECOS) et d'aides financières du conseil général. Sans que cela détériore encore de façon préoccupante la capacité d'autofinancement de l'office, ses charges d'exploitation ont augmenté plus que ses produits d'exploitation sur la période considérée. Enfin, la croissance rapide de l'endettement devra, également, être maîtrisée.

2.1 Une récente extension du patrimoine

Le patrimoine de l'OPH se compose, fin 2009, d'après son rapport d'activité, de 13 937 logements (dont 13 906 logements de rapport, 21 logements exonérés de loyers et 10 logements en location-accession), 145 locaux de service et bureaux, 24 locaux commerciaux, 3 953 garages et parkings, 43 foyers correspondant à 1 476 « logements réels » et à 1 338 « équivalents logements » et des 141 chambres (141 « équivalents logements ») de la Résidence Hermès.

Depuis 2005, le parc s'est accru de 953 logements (+ 7,3 %) et 889 garages ou parkings. En foyers, le nombre de logements « réels » s'est accru de près de 58 (+ 4,5 %).

La quasi-totalité de ce développement provient de l'acquisition de 948 logements locatifs dans le cadre de la reprise du patrimoine de la société d'équipement et de construction de la Sarthe (SECOS), répartis sur 10 programmes. Dès avant cette acquisition, en 2009, Sarthe Habitat était chargé de la gestion courante et de l'entretien de ces logements.

D'après l'office, l'âge moyen du parc a eu tendance à augmenter légèrement de 2005 (32 ans) à 2009 (33 ans). Cet âge est identique à l'âge moyen du patrimoine des offices en 2007².

² Source : FNOPH, 2007.

2.2 L'aide du département

La chambre, dans son précédent rapport d'observations, avait relevé, en particulier, la faiblesse des fonds propres de l'office. Ces fonds propres ont crû de 39 % entre 2006 et 2009.

Par une « convention de soutien à la politique patrimoniale » de l'office, signée le 21 novembre 2005, pour une période de six ans, le département a accepté d'aider à consolider les fonds propres de Sarthe Habitat.

Cette aide comprend, en premier lieu, une partie fixe de 1 M€, destinée à « compenser principalement les charges structurelles et la reprise du patrimoine de la SECOS », et, en second lieu, une partie variable, de l'ordre de 1,5 M€, calculée en fonction des opérations financées au titre de l'année, et donc à affecter à l'investissement (chapitre 13).

Du texte de la convention, il semble ressortir que la partie fixe de l'aide comprend à la fois une dotation stable qui serait destinée au renforcement des fonds propres -objectif affiché dans le préambule de la convention- et donc devrait être inscrite au chapitre 10, et une subvention d'exploitation pour faire face à certaines charges qui semblent relever de la subvention d'exploitation, par exemple pour contribuer à la « présence renforcée sur le terrain au bénéfice des locataires et des collectivités ».

La comptabilisation de la subvention totale du département n'a pas pris en considération ces deux natures du financement octroyé. L'aide au fonctionnement devrait être inscrite en classe 7. Or, l'office inscrit au chapitre 10 (compte 102, « dotations ») la totalité de l'aide annuelle du département qu'il considère comme étant « uniquement destinée à accroître les fonds propres de l'office ».

Il y inscrit, de même, la partie variable de l'aide départementale, assise sur les opérations en construction neuve, réhabilitations et démolitions comme le précisent l'article 2 et l'annexe 2 de la convention, qui constitue une subvention d'investissement et devrait donc être inscrite au chapitre 13.

Dans la nouvelle convention en cours de finalisation avec le département sur la période 2011-2015, l'office se propose de traiter :

- l'aide correspondant à la dimension sociale des activités courantes en subvention d'exploitation ;
- l'aide associée aux déconstructions, en produits exceptionnels ;
- l'aide relative aux opérations nouvelles de construction de logements et de réhabilitation, affectée à chaque plan de financement en subvention d'investissement, avec reprise d'une quote-part au compte de résultat.

La chambre prend acte de l'engagement de l'ordonnateur de porter remède, dans la nouvelle convention, à l'insuffisance signalée, sous réserve de l'exacte comptabilisation des produits exceptionnels.

2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie

L'analyse structurelle du bilan de Sarthe Habitat révèle une situation globalement stable. Les ressources à long terme, principalement constituées de dettes financières, ont pu couvrir les immobilisations réalisées de 2006 à 2009. La prédominance des ressources stables permet à l'office d'effectuer des placements financiers qui atteignent 24 % du total de la trésorerie au 31 décembre 2009.

Il en résulte que Sarthe Habitat dispose d'une trésorerie nettement plus élevée que celle de la médiane des offices, soit 4 834 € par logement en 2008 contre une médiane à 2 359 €, ou 7,5 mois de dépenses contre 4,2 mois pour la médiane ; ce niveau n'a cessé de croître au cours des années récentes.

L'ordonnateur estime que cette trésorerie lui permet d'assurer le portage financier des projets et de reporter dans le temps la mobilisation des emprunts jusqu'à la fin de certaines opérations. Sans méconnaître la valeur de cet argument, la chambre rappelle que le niveau de la trésorerie doit être adapté aux besoins de l'office et ne doit pas être déterminé en fonction d'un niveau attendu de produits financiers ; qu'il n'entre pas, en effet, dans la vocation d'un OPH de maintenir une trésorerie abondante qui n'est pas nécessairement caractéristique d'une bonne gestion ; cette situation peut, notamment, être rapprochée de la progression importante de l'endettement (voir infra § 2.6).

2.4 L'évolution des produits et charges d'exploitation

Le montant global des produits d'exploitation de l'office s'élève à 76,3 M€ en 2009 et a progressé de 15,3 % depuis 2006.

Un relatif retard antérieur dans l'actualisation des loyers et la pression croissante des charges d'exploitation ont conduit l'office à accroître, dans les limites autorisées, le niveau des loyers. Le produit total des loyers exprimé en euros par logement reste cependant inférieur de 4 % à la médiane des offices en 2008.

Les produits financiers ont pratiquement doublé au cours de la période (+ 93,58 %).

Les charges d'exploitation (69,2 M€) augmentent plus rapidement que les produits (+ 19,7 % de 2006 à 2009) mais restent inférieures à ces derniers.

Les charges financières (13,2 M€ en 2009) ont cru de 57,9 % de 2006 à 2009.

Le coût moyen de maintenance par logement « Sarthe Habitat » (406 € en 2008) est inférieur de 26,3 % à la médiane 2008 fournie par les DIS (551 €/logement). Ce coût assez faible résulte de la préférence accordée par l'office à la réhabilitation plutôt qu'à l'entretien courant. L'âge relativement élevé du patrimoine et ses caractéristiques thermiques justifient cette orientation.

2.5 Les soldes intermédiaires de gestion³ et la capacité d'autofinancement

Le résultat courant d'après les comptes et avant retraitement s'élève à 5,2 M€ en 2009, soit 6,8 % du total des produits.

Les marges liées aux produits des loyers progressent, notamment la marge brute locative (+ 5,66 %). Le résultat comptable de l'exercice 2009 est en progression grâce au résultat courant qui pallie la baisse de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

La CAF brute annuelle est significative (18,6 M€ en 2009) et en progression de 8,30 % sur la période. Les remboursements d'emprunts locatifs progressant plus faiblement, la capacité d'autofinancement nette s'accroît mécaniquement.

Il convient toutefois de noter qu'en 2009 des produits exceptionnels importants sont venus conforter la CAF brute.

L'office présente, selon le dernier dossier individuel de situation disponible (2008), un taux d'autofinancement correct, supérieur à la médiane des OPH. Si le coût des impayés est semblable à celui de la médiane des offices, le coût de la vacance, quant à lui, paraît supérieur (4,4 % des loyers contre 3,8 % à la médiane). Le potentiel à terminaison⁴ est nettement supérieur à celui de la médiane des offices, ce qui dénote une marge de manœuvre réelle pour engager une politique de réhabilitation.

2.6 L'endettement

Le montant de la dette bancaire (225,5 M€, près de trois fois les recettes d'exploitation) et son évolution récente (+ 31,5 % de 2005 à 2009, soit plus de trois fois l'accroissement du nombre de logements) sont à relever. Le montant des annuités (21,5 M€) est élevé par rapport à la médiane des OPH ainsi que la forte augmentation des charges d'intérêt de 2005 à 2009 (+ 62 %).

L'accroissement de la dette peut trouver une explication, selon l'office, dans le rachat des logements SECOS, mais également dans les travaux de réhabilitation, financés à 76 % par l'emprunt de 2005 à 2009.

La Mission interministérielle d'inspection du logement social avait noté en 2006 que ni l'autofinancement ni l'aide du département n'avaient été mis à profit pour améliorer l'exploitation par la maîtrise de la dette. Ce constat peut être prolongé sur la période récente, même si l'office indique avoir commencé à rembourser certains prêts par anticipation et à reporter le tirage de crédits en fonction de l'avancement de projets.

³ Le retraitement des soldes intermédiaires de gestion opéré par l'office touche plusieurs comptes. Toutefois, le plus important concerne celui des intérêts de la dette locative (c/661122). De fait, le résultat d'exploitation calculé dans l'annexe XIII du compte financier comprend déjà les intérêts de la dette locative alors que celui du compte financier non retraité les intègre dans le résultat financier.

⁴ Le potentiel à terminaison s'obtient en retranchant du fonds de roulement à terminaison les provisions pour risques et charges (chapitre 15) et les dépôts de garantie des locataires (compte 1651). Il représente le reliquat de fonds propres et de ressources externes disponible pour le financement des immobilisations.

3 L'activité de Sarthe Habitat

3.1 Quelques éléments du plan stratégique de patrimoine (PSP)

Le programme des réhabilitations pour 2011 indique un prix de revient total TTC de 14 315 950 € pour 213 logements, soit un coût par logement de 67 211 €. Ce coût est proche de ceux observés ailleurs. Les scénarios comparatifs 2003-2006-2009 affichaient dans le PSP 2009, un coût de réhabilitation standard de 20 k€ par logement (en 2006 et 2009) et un coût de réhabilitation lourde de 30 k€ par logement (en 2006 et 2009). Le programme des réhabilitations-restructurations pour 2010 annonce un coût moyen au logement de 44 559 € (12 298 370 € pour 276 logements). Ces augmentations importantes des évaluations traduisent, principalement, l'alourdissement des normes.

Deux conventions du 26 février 2009 conclues par l'Etat avec l'Union sociale pour l'habitat d'une part, la Caisse des dépôts et consignations d'autre part, prévoient la rénovation d'ici 2020 des 800 000 logements sociaux les plus énergivores, conformément au Grenelle de l'environnement.

L'office Sarthe Habitat ne prévoit pas de pouvoir résorber d'ici 2020 la totalité des logements trop coûteux en énergie qui représentent 40 % de son patrimoine ; au nombre de 3 209 en 2010, ils seraient encore 1 326 en 2019. De plus, une majorité de ces logements « énergivores » est chauffée à l'électricité.

Il paraît à l'office plus raisonnable de prendre cette disposition comme un objectif et de l'adapter en fonction des situations locales.

L'OPH prévoit ainsi de faire porter le principal effort de réhabilitation thermique (47,2 M€, soit près de 50 k€ par logement, pour environ 940 logements) sur les logements en marché porteur (45,2 M€). C'est donc la situation géographique des logements qui déterminera l'intérêt ou non d'une réhabilitation thermique.

Le diagnostic financier du parc est contrasté et quelque peu inquiétant: le potentiel fort (taux d'autofinancement supérieur à 20 %) diminue de 41 % à 21 %. L'office explique cette évolution par sa politique de bas loyers.

3.2 L'opération réalisée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Le projet 2007-2011 de rénovation urbaine d'Allonnes concerne la reconstruction de 228 logements locatifs sociaux. C'est l'opération la plus importante dans laquelle est engagée l'office.

Le plan de financement initial de cette opération de rénovation urbaine menée à Allonnes, d'un coût total de 69,3 M€ TTC (62,6 M€ HT), fait apparaître le rôle majeur de Sarthe Habitat, principal bailleur social dans cette commune. L'office devait en effet prendre en charge 38,4 % du coût total TTC de l'opération⁵.

Les fiches de situation financière et comptable de l'opération disponibles à la date du contrôle (fin 2010) étaient arrêtées au 31 décembre 2009. La chambre invite l'office à

⁵ Et 46 % du financement, après déduction des apports ANRU notamment.

compléter et actualiser ces documents.

Au 31 décembre 2009, donc, et sous réserve d'éléments complémentaires non communiqués, à peine 10 % des sommes prévues (financées par l'emprunt à 62 %) avaient été versées, laissant présager un important retard, voire une évolution, de l'opération. Le conseil général considère que le projet ANRU d'Allonnes accuse un retard considérable, du fait de la soumission, dans la convention entre le département et l'office, de la réalisation du plan de démolition aux contraintes, notamment de calendrier, de la commune, celle-ci ayant souhaité y apporter de larges modifications.

La chambre relève que la partie variable de l'aide du département est, notamment, conditionnée par la réalisation par l'office de « son plan de démolition dans la limite des contraintes qu'impose une collaboration étroite des collectivités locales concernées ». ⁶ Elle relève, de même, que l'évolution – constatée – de l'orientation du projet et des masses financières en jeu n'est pas encore validée par voie d'avenant avec l'ANRU. Cet état de fait pourrait donc fragiliser le plan de financement de l'opération.

3.3 La vacance de logements

3.3.1 Le constat

Le nombre total de logements vacants⁷ a fortement augmenté (+ 83 %) sur la période 2005-2010, passant, pour les vacances totales (moyenne/an) de 485 à 889 logements. Elles représentent maintenant 6,4 % du patrimoine (contre 3,7 % en 2005). Ce taux est élevé et l'office est, de ce fait, relativement mal classé parmi les OPH. Le département de la Sarthe figure parmi les seize départements enregistrant le plus haut taux de vacance (>4,5 %)⁸.

Le taux de rotation des logements de Sarthe Habitat reste élevé (15,5 % en 2008 contre 10,2 % pour la médiane nationale) et en légère progression au cours de la période 2005-2008 (14,8 % en 2005). Cette instabilité des locataires accroît les risques de vacance.

Enfin, il faut noter que cette vacance est structurellement assez longue en moyenne, puisque 66 % des logements vacants l'ont été, en 2008, sur plus de trois mois, et 69 % en 2009.

3.3.2 Le coût

Sur un plan financier, les pertes totales de loyers dues à la vacance représentent 2,2 M€ en 2009 contre 1,6 M€ en 2005, soit une progression de 76,9 %, confirmant ainsi

⁶ Article 2 de la convention du 21 novembre 2005 portant soutien à la politique patrimoniale de Sarthe Habitat.

⁷ On entend par logement vacant depuis plus de trois mois au 31 décembre N un logement inoccupé, depuis ou avant le 1^{er} octobre N ; la vacance « commerciale » non anticipée, dépend de la mobilité des occupants et du délai de rotation des logements ; la vacance « technique » découle d'opérations programmées de démolition ou de réhabilitation, les logements correspondants étant inoccupés dans la période avant travaux et pendant les travaux.

⁸ Source : service de l'observation et des statistiques, ministère de l'écologie (MEEDDM), EPLS au 1^{er} janvier 2009, part des logements vacants dans le parc social.

une tendance observée depuis 2000, malgré un léger mieux en 2004-2005. Elles sont ainsi passées de 3,9 % des loyers en 2005 à 4,4 % des loyers en 2008 et 4,9 % en 2009.

Plus de la moitié des pertes de loyers et de charges pour vacance est d'ordre « commercial » c'est-à-dire indépendante des programmes de démolition ou de réhabilitation. En 2010, la vacance « commerciale » engendre 964 k€ de perte de loyers, soit une hausse de 45 % depuis 2005.

Concernant la vacance « technique », les pertes de loyers et de charges imputables aux démolitions ont plus que doublé de 2005 (364 k€) à 2008 (812 k€). La part de ces pertes dans le total des pertes pour vacance est passée de 22,8 % des loyers et de charges pour vacance en 2005 à 48,4 % en 2008. Ce facteur explique donc en partie la progression de la vacance. Tel est le cas notamment à Champagné avec le programme de démolition de tours locatives. Pour l'ensemble de l'office, 46,6 % des logements vacants sont prévus en démolition à comparer aux 15,3 % de la médiane nationale en 2009.

Dans l'évolution des recettes de l'office, les pertes supplémentaires de loyers dues à la vacance (336 k€ en 2008 et 499 k€ en 2009) ont été plus que compensées conjoncturellement par le rachat du patrimoine SECOS qui a procuré respectivement 3 442 k€ et 336 k€ de recettes de loyers supplémentaires en 2008 et 2009.

3.3.3 Le projet de lutte contre la vacance et ses résultats

Pour combattre cette évolution, l'OPH a mis en place en 2007 un projet intitulé « lutter contre la vacance ». Depuis lors, l'office a axé ses efforts successivement sur le relogement des locataires dans les opérations de démolition (2008), sur l'attractivité technique (PSP) et financière (loyer et charges) et enfin sur l'accélération des attributions de logements par le doublement du nombre de commissions d'attributions décentralisées hebdomadaires.

Parmi les sept objectifs de ce projet, trois ont été atteints (analyser les causes de la vacance par agence, élargir et construire de nouveaux réseaux de prospection, mettre en œuvre la transversalité au sein de l'agence) mais quatre autres ne l'ont été que partiellement (favoriser les constructions sur les marchés porteurs, recueillir les pratiques de lutte contre la vacance chez les bailleurs sociaux, être reconnu pour l'obtention rapide d'un logement) ou encore insuffisamment (fidéliser le client).

Sur l'objectif central de fidélisation du client, en effet, le taux élevé de rotation, déjà signalé, peut être considéré comme un indicateur d'échec. D'autre part, les progrès enregistrés sur l'objectif de réponse rapide aux demandes de logement n'ont pas empêché la forte progression de la vacance.

Interrogé sur l'impact en 2010 des dernières dispositions prises pour contrer la vacance, l'office indique avoir réussi à maintenir la vacance au niveau de 2009 par le recours, notamment, à la publicité des logements vacants sur internet, ou à la baisse de loyers, acceptée par le conseil d'administration.

3.4 Les impayés

Le coût des impayés totaux représente en 2009 3,9 % des loyers et des charges, la moyenne nationale étant de 7,5 %.

La population hébergée s'appauvrit. La part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds a sensiblement augmenté de 2003 (68 %) à 2008 (76 %). En 2009, dans les attributions réalisées, cette proportion atteint 83 %, après baisse réglementaire du plafond.

En flux, le taux de non recouvrement est très nettement reparti à la hausse depuis 2008. Le montant des admissions en non valeur (309 k€ au 31 janvier 2010) est lui aussi en forte hausse tant par rapport à 2008 que par rapport à l'ensemble de la période récente. Le « coût » net annuel des impayés locatifs pour l'office augmente sur la période sous revue : il passe ainsi de 184 k€ en 2004 à 246 k€ en 2008, soit une progression de 33,7 %.

En stock, le montant des impayés locatifs totaux subis par Sarthe Habitat est -sauf en 2006- relativement stable au cours de la période sous revue et de l'ordre de 2 M€ (2,3 M€ au 31 janvier 2010). En 2007, l'office se situait exactement à la médiane et occupait le 120^{ème} rang sur 278. Il représente 4,2 % des loyers et des charges en 2008. Cette situation marque une dégradation par rapport à la décennie précédente (3,3 % entre 1991 et 1994).

Pour réduire le phénomène, l'office a notamment développé le mode de paiement par prélèvement automatique bancaire, choisi par 77 % des locataires. Mais, bien que la part des impayés en provenance des locataires présents dans les lieux connaisse une réduction de 28 % de 2002 à 2010, on remarque une forte progression récente des admissions en non valeur des dettes irrécouvrables (+ 71 % de 2008 à 2010).

3.5 La récupération des charges locatives

Sur l'ensemble de la période 2006-2009, les charges locatives récupérables ont progressé de 3,4 % et les loyers de 15,5 %.

Cette différence s'explique en partie par la progression relative des petits immeubles locatifs et des maisons individuelles dans le parc, ainsi que par une maîtrise des coûts des contrats d'entretien.

Elle traduit également un lien insuffisant entre l'occupation des logements et le paiement des charges. De 2006 à 2009, en effet, un écart important existe entre la hausse des recettes de loyers (+ 15,5 %) et la quasi-stagnation des recettes de récupération des charges (+ 1,4 %, soit 8 019 k€ en 2009 contre 7 908 k€ en 2006). A deux reprises au cours de cette période (en 2007 et 2009), les récupérations de charges locatives ont baissé alors que les loyers progressaient.

Or, les charges et prestations communes (4 489 k€ en 2009), premier poste de charge devant la provision pour chauffage (2 314 k€ en 2009) et celle pour l'eau chaude (536 k€), ont progressé de 3,7 % de 2007 à 2009.

Sarthe Habitat s'est assigné pour objectifs, outre la maîtrise des charges par des choix énergétiques appropriés, d'ajuster au mieux les provisions aux charges en essayant de maintenir un écart maximum de 5 % entre elles.

L'office est invité à révéifier les conditions de calcul de ses charges locatives récupérables de façon à ne pas obérer sa capacité d'autofinancement. Il est invité également à mieux suivre la récupération de ses charges locatives en étudiant, éventuellement, l'étalement de provisions pour en faciliter le paiement par ses locataires.

Rappel des principales recommandations de la chambre

1. Contenir l'évolution de la dette à la mesure de l'autofinancement.
2. Réaliser la réhabilitation thermique des logements locatifs en commençant par ceux qui trouvent rapidement preneurs, notamment à l'occasion de programmes de rénovation urbaine tels que celui d'Allonnes.
3. Améliorer la lecture comptable des subventions reçues du département à la fois en termes de renforcement des fonds propres, d'une part, et de reprise au résultat, d'autre part, et ce en veillant à la distinction entre dotations du chapitre 10 et autres concours financiers.
4. Améliorer la surveillance des impayés de loyer.
5. Améliorer le suivi et la récupération des charges locatives.