

L'an deux-mille-vingt-six, **le 09 juin à 18 H 00**, le Conseil d'Administration de Montluçon-Habitat, régulièrement convoqué le 12 mai 2026 s'est réuni à la cité administrative, Amphithéâtre, sous la présidence de Monsieur Philippe PERCHE.

Étaient présents : M. Philippe PERCHE, M. Jean-François GUERS, Mme Christiane HALM, Mme Manuela IBANEZ, Mme Katia BLIN, M. Quentin DRENEUC, M. Frédéric DUBOURGNOUX, Mme Aurore STEUFFE, Mme Marie-Christine LUROL, M. André-Maxime GERINIER, M. Fabien ASTRE, M. Jean-Marc PIMPAUD, M. Christian PEYRAT, Mme Roberte BANASZKIEWICZ, Mme Annick LICONNET, Administrateurs

Étaient excusés : M. Benoit COLOM
Mme Magalie BARASCUD
Mme Jalila FERIANI
Mme Colette DELAUME

Étaient absents : Mme Kamile ORHAN
Mme Dominique VIGIER-VIGNAUD
Représentant du CSE
M. Olivier ROUX

Mme Roselyne DELIVET-VAVRA, Mme Nathalie BILLARD, M. Alain RENAUT, M. Julien TARAGONET et Mme Marianne SCHREUR, assistaient à la séance à titre consultatif

Étaient présentes : Mme Marie-Louise PALACIOS – DDT
Mme Catherine LEPRINCE – KPMG

Préambule

Afin de remédier aux difficultés rencontrées lors de l'envoi des documents destinés aux administrateurs via WeTransfer, un espace dédié est en cours de création sur le site internet de Montluçon Habitat.

Cet espace permettra aux administrateurs d'accéder aux documents préparatoires des réunions ainsi qu'à diverses informations relatives à l'actualité de l'organisme. Ce dispositif devrait être opérationnel dès le prochain conseil d'administration. Les administrateurs disposeront alors d'un accès direct aux documents grâce à un lien dédié.

Le quorum est atteint.

Approbation du procès-verbal du 12 mai 2026

Approuvé à l'unanimité.

L'ordre du jour est examiné.

C1 – Compte financier et rapport de Mme la directrice générale au Conseil d'Administration de Montluçon Habitat

Mme VAVRA présente le compte financier et le rapport d'activité 2025.

Elle précise qu'il s'agit de paramètres qui organisent l'activité de Montluçon Habitat ainsi que la situation financière.

- 4 255 logements gérés, 97 équivalents temps plein et 108 M€ de dette, celle-ci étant liée au modèle économique des bailleurs sociaux qui financent leurs opérations par des emprunts de longue durée (25 ans pour les réhabilitations, jusqu'à 40 à 50 ans pour les constructions).
- Le patrimoine est fortement ancré sur le territoire de Montluçon Communauté : 97 % des logements sont situés sur l'agglomération et 88 % à Montluçon.
- Une part importante du parc est implantée en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), principalement à Bien-Assis, malgré les démolitions réalisées à Fontbouillant et sur la rive gauche.
- La typologie du patrimoine est majoritairement composée de T2 et T3. La demande émane principalement de personnes seules, qui recherchent majoritairement des logements de petite ou moyenne taille.

M. GUERS indique qu'il serait utile de préciser la signification des acronymes utilisés, notamment lors des premières présentations et d'intégrer un petit lexique dans les convocations afin de faciliter la compréhension de tous.

Mme VAVRA explique que les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont définis conjointement par l'État et les collectivités, notamment en fonction du niveau de ressources des habitants. Ce classement permet de mobiliser des financements spécifiques pour soutenir des actions sociales, culturelles et d'animation, ainsi que les opérations de renouvellement urbain dans le cadre des programmes ANRU. Ces quartiers bénéficient ainsi d'interventions renforcées de l'État et des collectivités.

- *Le patrimoine*
Le patrimoine de l'organisme ne compte que 14 % de logements individuels, une proportion insuffisante au regard de la demande actuelle.
Cette situation limite à la fois la capacité à répondre aux demandes de nouveaux candidats et à offrir un parcours résidentiel aux locataires souhaitant évoluer d'un logement collectif vers un logement individuel lors de l'évolution de leur situation familiale.
- *Le loyer moyen*
Les loyers dans le logement social sont strictement encadrés par la réglementation et dépendent du mode de financement des logements (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social – PLS : Prêt Locatif Social), chaque dispositif correspondant à des plafonds de ressources et à des niveaux de loyers différents.

L'Office applique des loyers qui demeurent en moyenne 4,58 % en dessous des loyers plafonds autorisés, contre un écart de 16 % en 2016. Cette réduction de l'écart résulte d'une politique de revalorisation progressive des loyers, engagée afin de préserver l'équilibre financier de l'Office tout en restant dans les limites réglementaires.

Les loyers pratiqués restent inférieurs à la médiane des organismes comparables et nettement en dessous des prix du marché privé, dans un souci de maintenir une offre accessible aux locataires.

Concernant les charges, les logements équipés d'un chauffage collectif supportent des coûts plus élevés que les logements à chauffage individuel. Avec plus de 2 000 logements concernés, cette situation a un double impact : elle augmente les charges supportées par les locataires et fait peser un risque financier sur l'Office, qui assume les coûts de chauffage des logements vacants et est davantage exposé aux impayés en période de hausse des prix de l'énergie.

- *Le quittancement*

En 2025, l'Office compte 3 715 logements occupés et 542 logements vacants.

Plus de 60 % des locataires sont bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'APL couvre en moyenne un peu plus de 60 % du montant du loyer, mais seulement 48 % de la quittance totale lorsque les charges sont incluses.

Enfin, la proportion de bénéficiaires de l'APL est relativement homogène sur l'ensemble du patrimoine, avec une part seulement légèrement plus élevée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), ce qui traduit une répartition sociale globalement équilibrée des locataires.

- *La vacance*

La réduction de la vacance constitue un objectif prioritaire de l'Office depuis plusieurs années.

Jusqu'en 2021, le nombre de logements vacants augmentait régulièrement, avec 120 à 150 logements supplémentaires par an jusqu'en 2019.

À partir de 2019, la mise en œuvre d'orientations stratégiques et d'actions spécifiques a permis de stabiliser la vacance, puis, dès 2022, d'enregistrer une baisse régulière de la vacance commerciale, de l'ordre d'environ 1 % par an.

Cette amélioration résulte de la mobilisation de l'ensemble des services de l'Office (gestion locative, patrimoine, développement, proximité, régie et services supports), engagés dans une démarche d'amélioration de la qualité de service, de fidélisation des locataires et d'attractivité du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2025, le taux de vacance brute s'établit à 12,6 %. Ce taux inclut les logements destinés à être démolis, notamment ceux concernés par les opérations de relogement engagées sur les secteurs de Bien-Assis et de la place Casanova.

- *La vacance commerciale*

- ❖ Bien-Assis enregistre le taux de vacance le plus élevé (32 %) et constitue le principal secteur d'intervention de l'Office.

- ❖ À Fontbouillant, le taux de vacance atteint 15 %. La récente réhabilitation de 160 logements, associée à une amélioration de la tranquillité résidentielle grâce au recul des trafics de stupéfiants, doit permettre d'accélérer la relocation. Le quartier est aujourd'hui considéré comme attractif et résidentiel.

- ❖ Sur la ZAC Rive Gauche, la vacance est passée de 70 % à 30 % dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Des études sont en cours afin d'améliorer l'accessibilité de la résidence, notamment par une meilleure desserte des étages par les ascenseurs, identifiée comme un frein à la relocation.

- ❖ À Pierre Leroux, les difficultés liées aux trafics de stupéfiants et aux actes de vandalisme continuent d'affecter l'attractivité du site, malgré les opérations menées avec les services de police pour restaurer la tranquillité des lieux.

En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le taux de vacance s'établit à 5 %, soit un niveau correspondant à une vacance normale de gestion. Le patrimoine est plutôt récent et/ou réhabilité et la relocation est plus facile.

M. GUERS rappelle que la vacance locative représente un enjeu majeur pour l'Office, car elle entraîne une diminution des loyers perçus et des charges non récupérables.

Il salue les efforts engagés ces dernières années pour améliorer la commercialisation des logements et réduire cette vacance qui reste principalement concentrée sur le secteur de Bien-Assis.

Il indique qu'une journée ANRU 3 se tiendra le 24/06/2026 à Paris et souligne l'importance d'y participer afin de favoriser l'obtention de financements potentiels.

Mme VAVRA confirme que la vacance locative a un impact financier important pour l'Office Habitat, avec une perte de plus de 3 M€ par an.

Cela correspond principalement à :

- environ 2,2 M€ de loyers non perçus sur les logements vacants,
- environ 735 000 € de charges non récupérées, dont 411 000 € de chauffage, ainsi que d'autres coûts supportés par l'Office.
- Ces montants montrent que la vacance pèse fortement sur les finances de l'organisme.

- *La RLS (Réduction du Loyer de Solidarité)*

Mme VAVRA présente le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS), instauré en 2018.

Ce mécanisme compense la diminution des aides personnalisées au logement (APL) accordées aux locataires du parc social en imposant aux bailleurs une réduction équivalente des loyers.

Pour Montluçon Habitat, cette mesure a représenté une perte annuelle d'environ 800 000 € à son lancement, ramenée à 600 000 € depuis deux ans à la suite d'un allègement décidé par l'État.

Sur la période 2022-2025, l'Office a ainsi supporté une perte cumulée de 2,749 M€, ce qui a pesé sur ses capacités d'investissement et de production de logements.

- *Les impayés*

S'agissant du recouvrement des loyers, le taux de recouvrement de l'Office demeure inférieur à celui des autres bailleurs sociaux, bien qu'une amélioration ait été engagée en 2025 grâce à la réorganisation du service et au renforcement des équipes.

L'évolution des impayés est particulièrement marquée pour les locataires partis, dont le recouvrement est rendu difficile par l'absence ou l'inexactitude des coordonnées communiquées après leur départ.

L'Office privilégie désormais un accompagnement en amont, notamment par la mise en place d'échéanciers de paiement avant le départ des locataires, afin de limiter les créances irrécouvrables.

M. GUERS indique qu'il existe des garanties loyers impayés (GLI) pour le secteur privé et demande si les bailleurs sociaux disposent d'un tel dispositif, permettant de couvrir les impayés de loyers.

Mme VAVRA répond par la négative.

M. GUERS souligne la maîtrise de l'évolution du taux des impayés.

M. DRENEUC demande si la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) dispose d'outils pour faciliter le suivi et le recouvrement des créances des locataires partis.

Mme VAVRA répond que l'Office est passé en comptabilité commerciale en 2016. Les services ont donc repris en interne la gestion des impayés auparavant assurée par la trésorerie municipale. Celle-ci ne disposait pas des moyens suffisants pour assurer un suivi efficace, ce qui a conduit à l'accumulation d'environ 650 dossiers en attente.

Depuis, Montluçon Habitat a profondément fait évoluer ses méthodes en privilégiant des outils de communication plus adaptés aux usages actuels : appels téléphoniques, courriels, SMS.

L'Office fait régulièrement évoluer ses procédures et ses communications pour en garantir leur efficacité.

- *L'endettement*

Au 31 décembre 2025, l'endettement de l'Office s'élève à un peu plus de 100 M€, répartis sur 220 emprunts, avec un taux actuariel moyen de 2,06 %. La dette est constituée à 93 % d'emprunts indexés sur le taux du Livret A, les prêts étant majoritairement accordés par la Banque des Territoires à partir des fonds collectés via ce dispositif d'épargne.

M. GUERS indique que la situation de l'Office est fragile eu égard aux aléas économiques et nécessite de reconstituer ses fonds propres, de maîtriser les dépenses et de développer de nouvelles ressources.

Mme VAVRA indique que la structure de la dette est jugée saine. Les projections montrent une diminution progressive de l'encours à partir de 2029, permettant de dégager, à taux du Livret A constant, près de 900 000 € d'économies sur la période 2026-2030. Cette évolution devrait offrir de nouvelles marges de manœuvre pour financer les futurs investissements.

- *Les charges de personnel*

L'effectif de Montluçon Habitat est composé de 48 % de salariés en CDI et de 52 % de fonctionnaires territoriaux.

Les charges de personnel représentent moins de 25 % du montant total des loyers.

S'agissant du personnel de la régie, les interventions réalisées sont imputées aux charges d'entretien.

Certaines dispositions du statut public ne peuvent être modifiées même si Montluçon Habitat s'attache à équilibrer les deux statuts.

- *Les charges de fonctionnement*

Les charges de fonctionnement, hors charges de personnel, s'élèvent à 2 M€, soit environ 12 % des ressources de l'Office.

Les principaux postes de dépenses concernent :

- les assurances, dont les primes ont fortement augmenté ces dernières années, malgré une renégociation des contrats menée dans le cadre de la société de coordination avec les partenaires SAC ;
- les honoraires, liés notamment aux diagnostics techniques obligatoires exigés lors de la signature des baux, dont le coût est en hausse ;
- la maintenance informatique, marquée par le passage des éditeurs de logiciels à des solutions en mode SaaS par abonnement, transférant des dépenses d'investissement vers des charges d'exploitation ;
- les dépenses liées au fonctionnement de la régie, notamment l'approvisionnement en fournitures et matériels nécessaires aux équipes techniques ;
- les impôts et taxes.

- *La maintenance du parc*

Les dépenses consacrées à la maintenance du patrimoine représente 17 % des ressources de l'Office.

Chaque année, l'Office consacre 1,3 M€ à la remise en état des logements afin de réaliser les travaux nécessaires à leur relocation à l'issue des états des lieux.

Le coût moyen de réfection des logements s'élève à environ 3 000/3 200 € par logement.

- *Le compte de résultat*

Mme VAVRA indique un résultat déficitaire de 164 400 € environ.

Elle précise que même si Montluçon Habitat se redresse, l'Office connaît encore des difficultés liées à la vacance commerciale et de l'augmentation du taux du Livret A intervenue ces dernières années.

Le ratio d'autofinancement net HLM reste positif à hauteur de 6 % en 2025. Le taux moyen sur les 3 dernières années est de 4 % au-dessus du seuil d'alerte fixé à 3 %.

Mme VAVRA laisse la parole à Mme la commissaire aux comptes.

Mme la commissaire aux comptes expose l'audit des comptes annuels de Montluçon Habitat clos au 31/12/2025.

Elle n'émet pas de remarque particulière sur le compte financier de Montluçon Habitat et informe que le ratio d'auto-financement net HLM reste stable et précise que la moyenne observée sur les trois derniers exercices redevient positive.

Cette évolution indique une amélioration de la situation financière, même si celle-ci reste fragile au regard des seuils habituellement attendus dans le secteur.

Mme la commissaire aux comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables français et qu'ils donnent une image fidèle du résultat de l'exercice, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office.

Adopté à l'unanimité.

A – Direction de la gestion commerciale et de la relation clients

C2 – Autorisation de déposer le projet de convention d'utilité sociale (CUS) auprès des services de M. le préfet de l'Allier

Mme VAVRA présente la Convention d'Utilité Sociale (CUS), document réglementaire obligatoire conclu avec les services de l'État et les collectivités concernées. Cette troisième génération de convention fixe, pour une durée de six ans à compter du 1^{er} janvier 2026, les engagements de l'organisme en matière de qualité de service, de rénovation du patrimoine, d'occupation sociale des logements et de vente du patrimoine HLM.

Avant sa signature, une phase de concertation doit être menée avec les services de l'État, les représentants des locataires, la collectivité de rattachement et le Conseil départemental.

Afin de pouvoir engager cette concertation, le projet de convention doit être transmis aux services de l'État avant le 1^{er} juillet.

Le document actuel constitue une version de travail qui sera enrichie au cours de la concertation avant d'être soumise au Conseil d'administration dans sa version définitive.

Il était important de présenter aux administrateurs les principales orientations de cette convention, compte tenu des engagements qu'elle comporte en matière d'actions à conduire, d'objectifs à atteindre et d'investissement à réaliser sur le patrimoine pour les six années à venir.

Adopté à l'unanimité.

A – Direction générale

C3 – Adoption du protocole électorale des élections des locataires

Mme VAVRA informe qu'il convient de procéder au renouvellement des représentants des locataires de Montluçon Habitat dans le cadre d'une élection organisée tous les 4 ans à l'échelle nationale pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Chaque organisme négocie un protocole local pour organiser les modalités d'application, notamment la prise en charge des frais liés à l'organisation du scrutin pour chaque association qui présentera une liste de candidats.

Il est donc proposé aux administrateurs d'approuver ce protocole, élaboré en concertation avec les différentes organisations représentatives, afin de lancer le processus et d'assurer une harmonisation des élections.

Adopté à l'unanimité.

C4 – Composition de la commission électorale

Cette commission est composée de deux représentants de chacune des associations de locataires, de deux administrateurs du conseil d'administration de Montluçon Habitat ainsi que de personnels administratifs chargés d'en assurer l'organisation et le suivi.

M. GUERS se porte candidat pour représenter le conseil d'administration et propose la désignation de Mme STEUFFE qui accepte cette fonction.

Adopté à l'unanimité.

C5 – Groupe TVA société de coordination Val de France – L'Habitat des Territoires

Lors de la création de la société de coordination (SAC), la facturation des membres bénéficiait d'une exonération de TVA.

Toutefois, une directive européenne a supprimé cette exonération, entraînant l'application de la TVA sur ces opérations et générant ainsi un surcoût pour les organismes concernés, notamment sur les appels de cotisations de la SAC.

La disposition permettant de s'exonérer de l'application de cette TVA, consistait en la création d'un groupe TVA entre les membres de la société de coordination, dispositif constitué en juin 2023.

Montluçon Habitat a ainsi adhéré à ce dispositif et a proposé à l'OPH Allier Habitat de le rejoindre à la suite de son intégration au sein de la SAC le 1^{er} janvier 2025.

Il convient par conséquent d'approuver un avenant actant l'intégration d'Allier Habitat au groupe TVA.

Adopté à l'unanimité.

C6 – Convention de prestation de service entre Val de France – L'Habitat des Territoires et Montluçon Habitat pour la mutualisation de la direction des systèmes d'information

Compte tenu du contexte financier actuel et du départ prochain de M. Alain RENAUT, qui assure les fonctions de directeur des systèmes d'information (DSI) et de directeur financier, Mme VAVRA indique qu'il est apparu nécessaire de garantir la continuité d'une direction informatique performante au sein de Montluçon Habitat.

Face aux difficultés de recrutement rencontrées localement et aux besoins similaires exprimés par Val de Berry, les deux organismes ont fait le choix d'un recrutement mutualisé.

Un DSI a ainsi été recruté par Val de Berry et mis à disposition de la société de coordination. Son temps de travail est réparti à hauteur de 40 % pour la société de coordination, afin d'accompagner la mutualisation des outils et de la gestion informatique entre les membres, et de 20 % pour Montluçon Habitat afin d'assurer le remplacement des missions exercées jusqu'alors par M. RENAUT.

Adopté à l'unanimité.

Fin de séance à 19 h 15

LEXIQUE

- **ANRU** : (*Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*) Établissement public qui finance et accompagne les projets de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires.
- **ANRU 3** : (3^e programme de renouvellement urbain) visant notamment à financer des opérations de réhabilitation, restructuration ou démolition de logements.
- **NPNRU** : (*Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain*) Programme de l'ANRU visant la transformation des quartiers prioritaires (réhabilitation, démolitions, restructurations).
- **QPV** : (*Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville*) Quartiers définis par l'État et les collectivités en fonction notamment des revenus des habitants, bénéficiant de dispositifs et financements spécifiques.
- **RLS** : (*Réduction de loyer de solidarité*) Dispositif imposé aux bailleurs sociaux depuis 2018, consistant en une réduction de loyers compensant la baisse des APL.
- **APL** : (*Aide Personnalisée au Logement*) Aide financière versée aux locataires pour réduire le montant de leur loyer.
- **SAC** : (*Société Anonyme de Coordination*) Structure regroupant plusieurs bailleurs sociaux afin de mutualiser certaines fonctions et coopérations.
- **DGFIP** : (*Direction Générale des Finances Publiques*) Administration en charge des finances publiques et du recouvrement de certaines créances.
- **GLI** : (*Garantie des Loyers Impayés*) Assurance du secteur privé couvrant les bailleurs contre les risques d'impayés de loyers.
- **Vacance locative** : période pendant laquelle un logement est inoccupé et ne génère donc aucun loyer.
- **Charges récupérables** : dépenses avancées par le bailleur et refacturées aux locataires (entretien, eau, etc.).
- **PLAI** : (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration*) Logements destinés aux ménages aux revenus les plus modestes.
- **PLUS** : (*Prêt Locatif à Usage Social*) Catégorie correspondant au logement social classique (HLM).
- **PLS** : (*Prêt Locatif Social*) Logements destinés aux ménages aux revenus supérieurs aux plafonds du logement social classique, mais insuffisants pour accéder facilement au marché privé.
- **ETP** : (*Equivalent temps plein*) Unité de mesure permettant d'exprimer une activité salariée en temps plein.