

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Séance du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs s'est réuni à la CCI du Doubs à BESANCON sous la présidence de Madame Christine BOUQUIN, le 1<sup>er</sup> octobre 2020 à 10 h 00.

**Étaient présents :**

- M. Christian BONNET
- Mme Christine COREN-GASPERONI (procuration à M. BONNET jusqu'à son arrivée à 11 h 50)
- M. Marcel COTTINY
- M. Nicolas DIAMANDIDES
- M. Daniel DEFRASNE (départ à 11 h 50 puis procuration à Mme DOUCHEZ)
- Mme Elise DOUCHEZ
- M. Abdelaziz KOUSSOURI
- M. François LAIGNEAU
- Mme Myriam LEMERCIER
- Mme Sylviane MAXEL
- Mme Denise PAUL (procuration à Mme DOUCHEZ jusqu'à son arrivée à 11 h 50)
- Mme Soledade ROCHA
- M. Pascal ROUTHIER (départ à 12 h 45 puis procuration à M. LAIGNEAU)
- M. Denis SCHNOEBELEN
- Mme Danièle TETU
- M. Gérard THIBORD

Mme Nadège GOUJON, représentante du Comité Social et Économique  
Mme Virginie MENIGOZ, Commissaire du Gouvernement

**Excusés :**

- M. Mohamed ABID (procuration à Mme MAXEL)
- M. Philippe ALPY (procuration à Mme BOUQUIN)
- Mme Jacqueline CUENOT-STALDER (procuration à M. DEFRASNE)
- M. Jean-Pierre GURTNER (procuration à M. SCHNOEBELEN)
- M. Jean-Louis NORIS
- M. Pierre SIMON (procuration à Mme LEMERCIER)

Mme Vanessa GIRARDET, Commissaire aux Comptes

**Assistaient à la séance :**

- M. Laurent GAUNARD, Directeur Général Adjoint
- Mme Mireille CORROTTE, Directrice du Développement et du Patrimoine
- M. Frédéric PAPELOUX, Directeur de la Gestion Locative
- Mme Nadia SKAKNI, Directrice des Affaires Comptables
- Mme Lucie LOUVET, responsable communication
- Mme Evelyne VENITUCCI, responsable RH

**Secrétaire de séance :** Mme Elodie HUMBERT

L'ordre du jour est le suivant :

**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020**

**DELIBERATION N° 2019.04.016**  
**RECouvreMENT IMPAYÉS – BILAN 2019**

VU l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général rend compte de son activité en matière de recouvrement des impayés,

VU la convocation envoyée le 18 septembre 2020 aux membres du Conseil d'Administration contenant le projet de délibération,

**CONSIDERANT** que le bilan des impayés 2019 ne fait l'objet d'aucune remarque,

**Le Conseil d'Administration prend acte du bilan 2019 du recouvrement des impayés.**

.....  
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 h 00.

Préfecture du Doubs

Reçu le - 2 OCT. 2020



Contrôle de légalité



La Présidente,  
Christine BOUQUIN

**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020**

**RAPPORT N° 2019.04.016**

**RECOUVREMENT IMPAYÉS – BILAN 2019**

Le bilan 2019 du recouvrement des impayés présenté au Conseil d'Administration décrit et analyse les résultats d'activité.

Ce document est joint en annexe. Les conclusions et points de repère à retenir sont les suivants :

- **La dette locataires totale** diminue en 2019
  - o Dette totale 4.457 K€ (-86 K€ dans l'année, -2%)
  - o dont locataires présents 1.120 K€ (-73 K€ dans l'année, -6%)
  - o dont locataires partis 3.337 K€ (-13 K€ dans l'année, =)
- La dette moyenne pour un locataire présent s'établit à 650 € fin 2019. Elle décroît régulièrement depuis 2015, démontrant l'efficacité globale du processus recouvrement d'Habitat 25.
- **La dette précontentieux** (phase amiable du recouvrement) s'élève à 443 K€ fin 2019. Elle a diminué sensiblement pendant l'année (-303 K€, -32%).
- L'accompagnement des locataires les plus fragiles dès leur entrée dans les lieux a permis de maîtriser davantage la dette enregistrée pour ce public. 19% des locataires entrés dans le patrimoine d'Habitat 25 en 2019 ont un retard de paiement le 31 décembre 2019 (24% en 2018, 29% en 2017).
- **La dette contentieux présents** (phase judiciaire du recouvrement) s'élève à 852 K€ fin 2019, et a continué de croître (+100 K€ dans l'année, +13%), en tenant compte du transfert d'une dette de 410 K€ depuis le précontentieux.
- L'efficacité du recouvrement contentieux se mesure à l'évolution du nombre de dossiers dont le compte est de nouveau à jour de paiement : 162 situations soldées en 2019 (97 dossiers soldés en 2018, 56 en 2017).
- **La dette des locataires partis** se stabilise en 2019, après plusieurs années d'augmentation constante. Cette stabilisation intègre un abandon de créances (non-valeurs, PRP) de 628 K€.

Evolutions du processus recouvrement en 2019, et perspectives 2020 :

### Précontentieux

- Intensification des visites à domicile. De nouveaux publics ont été ciblés (familles monoparentales, ménages vivant exclusivement des revenus de transfert type RSA, ménages âgés entre 25 et 39 ans).
- Modification des règles d'établissement des plans d'apurement de la dette (six mois maximum, quatre mois maximum pour solder un seul terme de loyer).
- Modification du calendrier de relances mensuelles en avançant la première relance au 5 du mois (au lieu du 12 actuellement), un calendrier à articuler avec celui de la facturation.
- Proposition d'un nouveau service de paiement dématérialisé par téléphone mobile, à coupler en particulier avec la relance impayé par sms.

### Contentieux

- Aboutissement du partenariat autour de la conciliation judiciaire avec les tribunaux de Montbéliard et Pontarlier.
- Diminution du nombre d'assignations en vue d'obtenir la résiliation du bail, en utilisant les nouvelles dispositions prévues par la Loi ELAN (négociation d'un plan d'apurement après la délivrance du Commandement de payer, sans remettre en cause la clause résolutoire).
- Intensification du recouvrement forcé après l'obtention de la résiliation du bail par le Juge.
- Deux interventions amiables d'Habitat 25 dans le mois suivant la libération d'un logement par un locataire laissant une dette de loyer, avant de confier le dossier à un huissier ou au cabinet de recouvrement.
- Partenariat avec un nouveau cabinet de recouvrement depuis octobre 2019, qui intègre la visite à domicile dans sa procédure interne.

### Précontentieux et contentieux

- Equilibrer les flux entre le nombre de dossiers transmis par le Précontentieux au Contentieux (24 dossiers par mois en 2019), et le nombre de dossiers soldés par le Contentieux (15 par mois en 2019).
- Partage des bonnes pratiques et mutualisation de moyens avec Néolia, dans le cadre de la constitution de la Société de Coordination.

\*\*\*

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de prendre connaissance du présent rapport et du document qui y est annexé.

Préfecture du Doubs

La Présidente,

Christine BOUQUIN

Reçu le - 2 OCT. 2020



Contrôle de légalité

