

Miilos

Rapport définitif n°2008-037 Septembre 2008

Etabli conjointement avec la Trésorerie Générale des Hauts-de-Seine

Office public de l'habitat de Bourg-la-Reine

Bourg-la-Reine (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2008-037

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BOURG-LA-REINE

- 92

Président : M Candet

Directeur : M. André depuis le 1^{er} janvier 2007

Adresse : 8, place de la Gare.

92340 Bourg-La-Reine

Nombre de logements en propriété (y compris foyer en équivalents logements) : 585

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc depuis 5 ans en pourcentage annuel	0 %	0.71 %	0.63 %
Bénéficiaires d'aide au logement	31.61 %	49.4 %	36.9 %
Logements vacants à plus de 3 mois, incluant vac. techn.	6.0 %	1.2 %	0.9 %
Loyers mensuels à la surface corrigée	2.98 €/ m ²	2.68 €/ m ²	2.97 €/ m ²
Loyers mensuels à la surface habitable	4.71 €/ m ²		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0.58 mois		
Fonds de roulement net global	0.58 mois	4.79 mois	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21.5 %	10.5 %	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	11.6 %	14.08 %	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme

Au 31 décembre 2006, l'OPH de Bourg-la-Reine gère 531 logements dont la moitié en ZUS, soit 38,1 % du parc de logements sociaux de la commune. Il est de plus propriétaire d'un foyer de personnes âgées (53 équivalents logements et un logement de fonction). Tous les logements sont implantés sur le territoire communal.

De septembre 2003 à janvier 2007, l'office a fonctionné sans directeur ; une « mission de conseil et d'assistance » a été confié au directeur et au responsable financier de l'office d'Antony pendant cette période.

Points forts

- Patrimoine bien situé et attractif
- Bonne gestion de proximité
- Impayés maîtrisés

Points faibles

- Incapacité des organes dirigeants à définir une stratégie
- Défaut de rigueur dans la gestion au quotidien aggravé par une absence de formalisation des procédures et des modes de fonctionnement
- Connaissance imparfaite de la population logée due à l'absence de rigueur dans l'exploitation de l'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS)
- Absence d'engagement de l'office dans la gestion de son parc non contingenté

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Absence d'engagement de l'office dans la gestion de son parc non contingenté
- Suivi déficient des dernières opérations (Joffre, résidence La Vallée)
- Manque de rigueur dans la tenue des documents comptables
- Situation financière dégradée

Anomalies ou irrégularités particulières

- L'office ne procède pas à l'enregistrement départemental des demandes
- Des logements sont loués à cinq étudiants qui sont occupants sans titre
- Des changements d'usage de locaux destinés à l'habitation ont été réalisés sans respecter les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH

Conclusion

L'office, pendant la période contrôlée, n'a défini aucune stratégie notamment en matière patrimoniale et la gestion au quotidien a manqué de rigueur, aggravée par l'absence d'un directeur et une organisation sans procédure et sans contrôle interne. Les conséquences pour l'office ont été graves : déficiences dans la gestion patrimoniale et le suivi des opérations Joffre et réhabilitation de la Résidence La Vallée ; situation financière dégradée allant même jusqu'à des difficultés de paiement des fournisseurs, de l'administration fiscale et de remboursement d'emprunts.

En matière sociale, l'office accueille une population moins défavorisée que la moyenne régionale mais l'absence de traitement de l'enquête OPS ne lui donne pas une bonne connaissance de sa population logée. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante et, grâce à l'action de la nouvelle direction, les impayés sont maîtrisés.

L'office gère un patrimoine attractif implanté pour moitié en ZUS. Cependant, pour le maintenir en état, un programme de travaux destiné à résorber les installations vétustes doit impérativement être élaboré en liaison avec le scénario retenu dans le cadre du PSP. Une solution doit être trouvée rapidement afin de mettre un terme à la situation irrégulière de l'immeuble 68 boulevard du Maréchal Joffre.

L'office connaît une situation financière difficile. L'autofinancement est négatif sur la période contrôlée (excepté en 2007 du fait de recettes exceptionnelles non récurrentes). En 2007, l'autofinancement est positif en raison d'une forte contraction des dépenses d'entretien du patrimoine. S'il veut réaliser les travaux nécessaires et ainsi ne pas voir son patrimoine locatif se dégrader, compte tenu de sa capacité d'endettement limitée et de son fonds de roulement net global très faible, l'office devra augmenter ses fonds propres en faisant appel à des capitaux extérieurs.

Le nouveau conseil d'administration doit se positionner rapidement sur le devenir de l'office et la collectivité de rattachement, si elle veut pérenniser son outil de logement social, doit s'engager à ses côtés.

Vérificateurs Miilos : Mme Florence Marlot-Secret et M. Frédéric Dallet
 Chargée de mission d'inspection : Mme Hélène Roux
 Auditeur Trésor Public : M. Philippe Reynier
 Chef de la mission régionale formation contrôle : M. Christian Taillefer
 Trésorerie générale des Hauts de Seine
 Précédent rapport Miilos : n°2003-138 d'avril 2004
 Contrôle effectué du 19/02/2008 au 21/04/2008
 Diffusion du rapport définitif : septembre 2008

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2008-037

OPH DE BOURG-LA-REINE – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	2
2.2.1 Gouvernance.....	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	4
3.2.1 Connaissance de la demande	4
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	4
3.2.3 Gestion des attributions	5
3.3 LOYERS ET CHARGES	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	6
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	7
3.6 CONCLUSIONS SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	8
4. PATRIMOINE.....	8
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	9
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	9
4.3.1 Rythme de construction depuis les 3 ou 5 dernières années et objectifs de production.....	9
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	9
4.4 LA MAINTENANCE DU PARC	9
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	11
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	11
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	11
5.1 COMPTABILITÉ.....	11
5.1.1 Tenue de la comptabilité.....	11
5.1.2 Application de la réforme comptable.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIÈRE	12
5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme	12
5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles	14
5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.....	15
6. CONCLUSION	16
7. LISTE DES ANNEXES	17

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l'office public de l'habitat de Bourg-la-Reine en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : *« L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».*

Le précédent rapport établi en avril 2004 avait été diligenté suite à une plainte déposée par l'office à l'encontre de la directrice pour abus de confiance. Il faisait notamment ressortir une organisation interne et un fonctionnement ne faisant pas l'objet de procédures, un manque de rigueur dans la tenue de la comptabilité et des conditions non réglementaires de logement dans un immeuble.

Le présent contrôle porte sur les exercices 2003-2007 et a été effectué conjointement avec le Trésor public.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Au 31 décembre 2006, l'OPH de Bourg-la-Reine gère 531 logements dont la moitié en ZUS, soit 38,1 % du parc de logements sociaux de la commune. Il est de plus propriétaire d'un foyer de personnes âgées (53 équivalents logements et un logement de fonction). Tous les logements sont implantés sur le territoire communal. La ville compte 18 497 habitants et 17,04 % de logements locatifs sociaux. Elle est membre de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre qui dispose, depuis début 2007, d'un programme local de l'habitat.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'office de Bourg-la-Reine a été présidé par M. Jean-Pierre Candet, maire-adjoint de Bourg-la-Reine, entre le 17 janvier 1997 et le 1^{er} février 2008 date à laquelle il a démissionné de ses fonctions. Le vice-président ayant également démissionné le 4 février 2008, c'est Mme Françoise Schoeller, maire-adjoint qui, le 6 février 2008, a été élue présidente dans l'attente de la nouvelle composition du conseil municipal issu des élections de mars 2008. Depuis le 21 avril 2008, l'office est présidé par M. Jean-Noël Chevreau, maire de Bourg-la-Reine.

Le conseil d'administration a mis en place une commission d'appel d'offres et une commission d'attribution des logements. Il existe un règlement intérieur pour le CA et la CAL. Entre 2003 et 2006, le conseil d'administration s'est réuni en moyenne quatre fois par an. Il délibère sur l'augmentation des loyers et la vente des logements.

Obs 1 : Ces dernières années ont été marquées par l'incapacité des organes dirigeants à déterminer une stratégie du devenir de l'office et par un défaut de rigueur dans sa gestion au quotidien.

Le conseil d'administration ne s'est pas positionné sur le devenir de l'office (offre nouvelle de logements, réhabilitations, politique d'occupation du parc, nouveau statut des offices...) et il ne

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Il semble important de rappeler certains éléments permettant de mieux appréhender le contexte durant les années visées par le présent contrôle.

Ces dernières années ont été marquées par certaines difficultés au sein de l'Office ce qui a pu entraîner des dysfonctionnements et surtout un défaut d'information du Conseil d'Administration.

Certaines des défaillances relevées dans le présent rapport n'ont été connu du Conseil d'Administration qu'au cours de l'année 2007.

De nombreuses corrections ont d'ores et déjà été apportées.

Depuis le départ de l'ancienne directrice en 2003, l'Office n'a jamais eu de directeur général à temps plein. L'intérim a été assuré par le Directeur de l'OPHLM d'Antony à temps partiel de septembre 2003 à janvier 2007, date de l'arrivée du nouveau directeur Monsieur ANDRE.

Le rapport MIILOS de 2004 avait soulevé le problème de l'absence d'un Directeur à temps plein. Nous ne pouvons que regretter la décision du précédent Président de l'Office de ne pas avoir procédé plus tôt au recrutement d'un Directeur.

L'annonce a été publiée le 05/07/2006.

Depuis janvier 2007 un travail important a été entrepris sur les comptes et l'organisation de l'Office. Sur proposition du directeur une analyse financière et prévisionnelle a été établie en collaboration avec la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.

En ce qui concerne la stratégie de devenir de l'Office, nous notons avec la MIILOS l'absence de délibération proposée au conseil d'administration par le précédent Président.

En 2007 a été lancé l'élaboration du Plan Stratégique du Patrimoine de l'Office.

Les éléments apportés par l'organisme sont connus de la Miilos.

L'organisme n'apporte aucune réponse sur la stratégie que le nouveau conseil d'administration entend mettre en œuvre notamment sur le devenir de l'office. La pertinence du maintien de la structure doit faire rapidement l'objet d'une réflexion et l'engagement de la collectivité de rattachement doit être posé.

De plus l'office doit établir un plan d'action pour remédier aux nombreux dysfonctionnements constatés.

Ce plan n'a pas été validé par le conseil d'administration. De plus sa traduction financière démontre que les indispensables travaux envisagés ne peuvent être réalisés par l'office au vu de sa situation financière.

s'est pas interrogé sur la pertinence du maintien de cette petite structure au vu des difficultés qu'elle rencontre.

Divers éléments détaillés au cours du rapport illustrent cette observation, à savoir notamment :

- la gestion inconséquente de l'immeuble du 68 boulevard du Maréchal Joffre alors qu'aucune décision de réhabilitation ou de démolition n'avait été prise (cf. § 4.4) ;
- la mise en œuvre toujours différée de la décision prise en 2003 de conventionner sans travaux les immeubles des 8 place de la Gare et 17 bis avenue de Montrouge (cf. § 3.3) ;
- la réalisation de travaux inadaptés dans le cadre de la réhabilitation de la résidence pour personnes âgées La Vallée (cf. § 4.4) ;
- l'exploitation de la dernière opération neuve réalisée (106 Joffre), qui dégage un résultat négatif, selon le projet de PSP.

2.2.2 Organisation et management

Pendant plus de trois ans, de septembre 2003 à janvier 2007, l'office a fonctionné sans directeur en titre à sa tête.

En effet, suite à des malversations opérées dans le cadre de son activité professionnelle, la directrice a été suspendue de ses fonctions par le président du conseil d'administration de l'office, puis révoquée par le conseil de discipline compétent à l'égard des attachés territoriaux.

L'absence de directeur a entraîné une gestion a minima de l'office d'autant que les collaborateurs n'étaient pas préparés à faire face à cette situation, la directrice ayant seule une vue globale du fonctionnement de l'office (cf. le rapport d'avril 2004 de la Miilos).

Dans l'attente du recrutement d'un nouveau directeur, le conseil d'administration a décidé de confier, à compter du 7 octobre 2003, au directeur de l'OP d'HLM d'Antony, en accord avec le conseil d'administration de ce dernier, une « mission de conseil et d'assistance auprès de l'office ». A partir du 1^{er} juillet 2004, une mission supplémentaire a été confiée au responsable du service comptable et financier de ce même office. Ces missions ont pris fin le 28 février 2007, suite au recrutement d'un directeur de l'OPH de Bourg-la-Reine.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, l'OPH de Bourg-la-Reine est dirigé par M. Benjamin André. Le directeur est le seul cadre A, sans collaborateur chargé d'une fonction d'encadrement intermédiaire.

Fin 2007, l'organisme compte, outre le directeur, un effectif de 14 personnes : un cadre B en poste à la gestion locative en cessation progressive d'activité, six agents administratifs au siège, quatre gardiens, deux agents d'entretien et deux agents à la régie (dont un en disponibilité). En nombre d'agents, soit 28,2 salariés pour 1000 logements, l'office se situe au-dessus de la moyenne 2005 des offices (c'est-à-dire 22,3 salariés pour 1000 logements). En quatre ans, de 2003 à 2007, l'effectif en temps plein travaillé à la régie est passé de quatre à un. Le responsable technique a quitté l'office fin 2007.

Obs 2 : L'organisme n'a consigné par écrit ni ses procédures ni ses modes de fonctionnement et n'a pas mis en place de contrôle interne.

L'office ne dispose pas de guides des procédures. Il doit redéfinir les fonctions de chacun et organiser les suppléances et la polyvalence.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'office sort actuellement d'une longue période d'incurie. L'arrivée d'un nouveau directeur et le renouvellement du conseil d'administration doivent être l'occasion pour l'office de se positionner sur son avenir et de définir une stratégie notamment dans le domaine patrimonial.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

L'absence de Directeur à temps plein a rendu impossible l'établissement de telles procédures ainsi qu'un contrôle interne.

L'organisme n'apporte aucune solution à l'absence de procédures et de contrôle interne.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Obs 3 : L'office n'a qu'une connaissance imparfaite de la population logée ; il doit être plus rigoureux dans l'exploitation des réponses à l'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS).

L'enquête OPS 2006 a été réalisée par le bailleur et adressée aux services de l'Etat, en dépit de l'incohérence des données relatives aux ressources des ménages¹. Comme indiqué dans le rapport de la Miilos d'avril 2004, l'office avait également négligé le traitement de l'enquête OPS 2003.

Le bailleur ne connaît pas précisément les caractéristiques des familles qu'il loge. Selon les données de l'organisme, le nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement est, fin 2006, de 159 soit un taux de 31,61 %, inférieur à la moyenne régionale qui est de 36,9 %.

Fin 2006, le taux de vacance de moins de trois mois (hors vacance technique) est de 0,5 % et celui de plus de trois mois est de 0,3 % (la moyenne régionale étant de 0,9 %). Le taux de vacance technique élevé, soit 4,9 %, s'explique par l'inoccupation à cette date de plus de la moitié des 45 logements de l'immeuble situé au 68 boulevard du Maréchal Joffre².

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

On compte plus de 900 demandes de logement en attente sur la ville. L'office n'accueille pas les demandeurs de logement, c'est le service du logement de la mairie qui les reçoit, délivre le numéro unique et instruit les dossiers. Compte tenu de l'existence d'une convention de délégation du contingent préfectoral entre le préfet des Hauts-de-Seine et la ville de Bourg-la-Reine, signée le 12 juin 2005, les demandes de logement sur la commune reçues par la préfecture sont adressées directement à la mairie et non à l'office. Ces demandes sont instruites par la mairie.

Obs 4 : Contrairement à l'obligation qui lui en est faite par l'article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, l'office ne procède pas à l'enregistrement départemental des demandes.

Les dossiers des candidats présentés par les organismes 1 % ou les autres réservataires de logement parviennent directement au bailleur. Toutefois, ce dernier ne procède pas à leur enregistrement dans le fichier départemental, préalablement à leur examen par la commission d'attribution. C'est ainsi qu'à l'occasion du contrôle réalisé sur 20 dossiers d'attribution, il a été constaté qu'un dossier présenté à la CAL par le service social d'un ministère réservataire ne disposait pas du numéro d'enregistrement. Cette irrégularité (cf. annexe 1.5) est susceptible d'entraîner une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de 18 mois de loyer en principal des logements concernés, prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.

Pour les autres demandes la mairie est lieu d'enregistrement.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

En 2006, le taux de rotation total est de 2,8 %, inférieur à la moyenne régionale (6,8 %). Le taux de rotation externe (hors mutations au sein de l'office) est de 2,4 %.

¹ Selon la synthèse établie par l'office, 72% de l'ensemble des familles logées disposeraient de revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources (la moyenne régionale est de 12 %).

² Sur le taux d'occupation de l'immeuble début 2008, voir infra 4.4 la maintenance du parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

L'élaboration de l'enquête OPS 2006 a manqué de rigueur, faisant apparaître des données erronées.

La présence aujourd'hui d'un Directeur à temps plein doit permettre d'éviter que cela ne se reproduise.

Le directeur ne peut être le seul artisan de cette action : les missions et les responsabilités de chaque membre du personnel doivent être définies.

Obs 4

Dans la recherche d'un meilleur service à la population, la ville de Bourg-la-Reine avait envisagé la possibilité de créer un guichet unique permettant d'orienter plus rapidement les demandeurs de logements vers les organismes appropriés.

Cette disposition à caractère essentiellement sociale et pratique sera reprise en tant que de besoin pour se conformer aux textes réglementaires en vigueur.

L'enregistrement départemental des demandes par la ville est réglementaire mais doit être accompagné d'une convention signée avec le bailleur détaillant les modalités de transmission des dossiers (art L.441-2-1).

Pour les demande reçues directement par l'office ou pour les mutations internes, le numéro unique doit obligatoirement être délivré par l'organisme.

Obs 5 : L'office a abandonné à la ville la gestion de son parc non contingenté. De plus, le conseil d'administration n'a pas déterminé les critères d'attribution des logements relevant de sa compétence.

Les réservations effectives de logements se présentent ainsi : préfet 29,19 %, ville 16,76 %, conseil général 2,07 %, CIL 3,2 %, autres (dont RATP...) 3,57 %. Le parc de logements (environ 45 %) libre de toute réservation que l'office doit gérer en propre est en fait pris en charge par le service du logement de la mairie au même titre que celui qui relève du contingent de la ville.

L'office est signataire de l'accord collectif départemental mais c'est le service du logement de la mairie qui en assure le suivi dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral délégué à la ville de Bourg-la-Reine. Au titre de l'accord collectif 2006-2008 signé le 25 juillet 2006, l'objectif fixé à l'OPH prévoit le relogement de 11 familles cumulant des difficultés financières et sociales telles que définies par l'article 1^{er} de l'accord. Fin 2007, le nombre de relogements comptabilisés est de quatre familles.

3.2.3 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la CAL a été adopté par le conseil d'administration du 28 juin 2001. Un bilan d'activité de la CAL est présenté annuellement au conseil d'administration, conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

Entre 2003 et 2006, la commission d'attribution des logements s'est réunie en moyenne huit fois par an. Sur cette période, elle a attribué 26 logements en moyenne annuelle. Le nombre d'attributions est très variable d'une année sur l'autre. Le service logement de la mairie adresse à la CAL trois dossiers de ménages candidats par logement vacant ; début 2008, le nombre de dossiers passe à cinq. Les réservataires ne transmettent qu'un seul dossier.

Le contrôle de 20 dossiers d'attributions (soit 7 CAL) n'a pas révélé d'irrégularités.

Obs 6 : Depuis plusieurs années, dans l'attente d'une décision concernant la démolition-reconstruction de l'immeuble situé 68 boulevard Joffre, des logements devenus vacants ont été loués à des étudiants. Aujourd'hui, cinq étudiants sont occupants sans titre.

Les rapports de la Miilos d'octobre 2001 puis d'avril 2004 avaient dénoncé la procédure d'attribution de logements à des étudiants avec signature de baux à période d'une durée limitée et critiqué le fait que ces attributions ne faisaient l'objet que d'une simple information de la commission d'attribution des logements. Le bailleur faisait valoir qu'en pratiquant ainsi la libération des lieux serait facilitée avant la démolition de l'immeuble. C'était méconnaître les dispositions prises en la matière par le législateur, notamment l'article L. 442-6 du CCH (dans sa rédaction antérieure à 2005) : « le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ».

Cette situation perdure : cinq étudiants sont toujours logés dans l'immeuble : ils ont signé avec l'office des baux à durée limitée qui ont été renouvelés. Aujourd'hui, ils payent un loyer mais les baux ont été résiliés dans le courant de l'année 2006. Cette irrégularité (cf. annexe 1.5) est susceptible d'entraîner une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de 18 mois de loyer en principal des logements concernés, prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.

3.3 LOYERS ET CHARGES

La politique des loyers et des charges est débattue en conseil d'administration. Les augmentations, pratiquées à l'identique sur le parc conventionné et non conventionné (excepté en 2003), sont les suivantes :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Le nécessaire va être fait afin de rapidement définir des critères d'attribution pour les logements dépendant de l'Office.

Dont acte.

Obs 6

C'est pour des raisons sociales que l'Office a souhaité procéder à la remise en location des logements du 68 Joffre à des étudiants au moyen de baux de courte durée afin d'éviter un trop grand nombre de logements murés au fur et à mesure du départ des locataires en titre.

Après le rapport de la MIILOS de 2004 il a été décidé d'arrêter de signer de tels baux mais aucune procédure d'expulsion des étudiants étant demeurés dans les lieux n'a été engagé afin de pouvoir leur proposer des solutions de relogement.

Les cinq bénéficiaires de baux provisoires arrivés à expiration sont devenus occupants sans titre. Cependant dans le cadre de l'opération de relogement des occupants de l'immeuble, il est envisagé que des solutions de relogement leur soient proposées.

Les occupants de l'immeuble doivent être titulaires d'un bail (art R 353-39 du CCH) et lors de la démolition de l'immeuble, des solutions de relogement doivent leur être proposées.

La rédaction de ces baux est due à une erreur manifeste d'interprétation des textes mais dans une perspective sociale et financière qui a été explicitée plus haut. Aussi nous sollicitons la non application de la sanction pécuniaire.

Éléments concernant le chapitre 3.3 Loyers et charges

Les loyers des logements non conventionnés vont être réévalués dans le cadre du conventionnement de ces résidences.

La décision prise en 2003 par le conseil d'administration n'a toujours pas été mise en œuvre.

L'augmentation des loyers a lieu depuis 2008 au 1^{er} janvier pour l'ensemble des résidences, conventionnées et non conventionnées.

Le travail entrepris depuis plusieurs années visant à diminuer l'écart entre les charges appelées et les montants constatés va continuer.

Dont acte.

Les clefs de répartition entre les différents groupes pour certaines charges vont être réexaminées.

	2003	2004	2005	2006	2007
Recommandations gouvernementales	2,5 %	2 %	1,9 %	1,8 %	1,8 %
Taux moyen pratiqué par l'office	nc=0,58 % c=2,87 %	2 %	2 %	2 %	2 %

S'agissant des logements conventionnés, le loyer mensuel moyen des logements quittancés à la surface corrigée (SC) se situe à 2,98 €/m² de SC, dans la médiane régionale (2,97 €/m² de SC). La marge théorique d'augmentation est de 8,80 % en moyenne.

Les loyers des logements non conventionnés sont inférieurs aux loyers pratiqués dans les immeubles conventionnés. A titre d'exemple, au 31 décembre 2007, les loyers annuels exprimés en € le m² de surface corrigée se présentent ainsi :

	Gare, 17bis Montrouge, Villa Flamande	Thorelle	Normandie	Leclerc
Logements non conventionnés	27,59 €	so	so	so
Logements conventionnés	so	34,33 €	34,77 €	43,25 €

Le supplément de loyer de solidarité est appliqué à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources permettant d'accéder au logement social. Fin 2006, 11 ménages étaient soumis au SLS.

En 2008, le quittancement du mois de mai enregistrera la régularisation des charges au titre de l'année 2007. Traditionnellement, cette régularisation a lieu au mois de juin qui suit l'année concernée. Pour l'année 2006, l'examen des charges fait apparaître un surprovisionnement global de 11,10 %. Cet écart entre les charges appelées et le montant constaté atteint même 28,80 % pour le groupe « 17 bis Montrouge », 17,80 % pour le groupe « Thorelle » et 17,61 % pour le groupe « 8 place de la Gare ».

Cette disparité se retrouve en matière de chauffage. En effet, l'excès des appels de charges atteint 54,47 % sur le groupe « Gare », 22,53 % sur le groupe « 17 bis Montrouge » ; a contrario, il existe un appel de charges trop faible pour le groupe « 68 Joffre » (14,75 %). En ce qui concerne le groupe « Gare », cette question du surprovisionnement est à mettre en relation avec les problèmes de chauffage qu'il a rencontrés ces dernières années. Un contentieux entre l'OPH et les locataires est ainsi en voie de résolution. Concernant le groupe « 68 Joffre », la vacance due au projet de démolition-reconstruction expliquerait ce sousprovisionnement.

Comme il était souligné dans les précédents rapports Miilos, et malgré les progrès enregistrés depuis 2002, l'office doit continuer à affiner le montant des provisions afin d'éviter de tels écarts entre les charges constatées et les charges appelées. De plus, la répartition de certaines charges entre les groupes devra être clarifiée, même s'il s'agit de montants mineurs.

En s'élevant à 17,18 € par m² de surface habitable (SH), le montant moyen des charges générales est correct ; il s'établit à 10,74 € hors charges de chauffage et d'ascenseur. Le groupe « 25 rue Charpentier » s'éloigne cependant de ces moyennes puisqu'il affiche des montants respectivement de 31,25 et 21,01 € au m² de SH ; de même le groupe « 106 Joffre » présente des montants supérieurs à la moyenne (21,07 € et 19,34 € par m²). Pour ce dernier groupe, le montant de charges élevé s'expliquait par le coût du nettoyage confié à une entreprise extérieure ; depuis, le nettoyage est de nouveau assuré par le personnel de l'office, ce qui devrait amener une baisse des charges.

Le montant moyen des charges de chauffage se monte à 6,01 € par m² de SH, ce qui est correct.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le recouvrement des loyers et des charges s'effectue dans le respect de la séparation ordonnateur/comptable.

Le paiement des loyers s'effectue auprès des deux gardiens régisseurs de recettes (en espèces ou par chèque), auprès du Trésor public ou par prélèvement automatique. Environ 46 % des ménages ont opté pour ce dernier moyen de paiement. A partir du 1^{er} mai 2008, une seule régie de recettes subsistera ; la question de son maintien peut se poser dans la mesure où elle se situe dans le même immeuble que le siège de l'office. En tout état de cause, la régie doit tenir une comptabilité enregistrant la collecte des chèques en paiement des loyers ; parallèlement, les comptes spécifiques de suivi des opérations de régie doivent être utilisés par le comptable public.

Après une nette hausse sur la période 2004-2006, les créances douteuses ont connu une baisse sensible en 2007, suite à l'arrivée du nouveau directeur.

Les admissions en non valeur sont de faible montant et, en 2005 et 2007, elles concernent en partie des loyers commerciaux pour respectivement 9 k€ et 32 k€.

Le nombre de locataires endettés, a décru au cours de 2007. Au 27 mars 2008, 22 locataires présentent une dette supérieure à 1 500 € pour un total de 102 k€, 38 k€ concernant des débiteurs partis.

En liaison avec la Trésorerie, qui a elle-même lancé des procédures d'opposition à tiers détenteurs, la nouvelle direction a mis en place un suivi rigoureux des impayés ; des courriers de relance adaptés à la situation des locataires sont ainsi systématiquement envoyés. L'office procède, en cas de premier impayé, à trois relances avant le commandement de payer ; la première relance a lieu dès le premier impayé autour du 20 du mois. Il utilise par ailleurs les dispositifs à sa disposition afin de maintenir les locataires dans les lieux tout en assurant l'encaissement de ses recettes ; en 2007, il a ainsi présenté 14 demandes en commission FSL (fonds de solidarité logement), qui ont abouti pour 7 d'entre elles. Par ailleurs, il a procédé à une expulsion.

Données (milliers d'euros)	2003	2004	2005	2006	2007
Montant des créances douteuses	90	150	149	192	125
Admissions en non valeur (+)	7	0	34	2	33
Recouvrement sur admissions en non valeur (-)	4	0	0	0	0
Total des créances douteuses	94	150	183	195	158
% locataires douteux par rapport aux produits	3,55%	5,46%	6,73%	6,67%	5,53%

Le ratio « totalité des créances locatives/loyers et charges récupérées » de l'organisme est inférieur à la médiane de 2005 (11,62 % contre 18,12 %).

Le ratio « charges récupérées/charges récupérables » de l'office, 101,48 % en 2007, est sensiblement supérieur au niveau médian régional (97,16 %).

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Quatre gardiens sont en fonction sur le parc :

- deux gardiens pour les groupes Normandie et 17 bis Montrouge, soit 261 logements en ZUS³. Suite à des problèmes de délinquance sur le site, le couple de gardien n'a pas souhaité conserver son logement de fonction. Cette situation est amenée à évoluer prochainement. En effet, conformément à l'article 4 de la convention du 13 novembre 2007 conclue entre l'office et l'Etat relative à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires en contrepartie de l'abattement TFPB (art 1388 bis du CGI), les deux nouveaux gardiens recrutés en remplacement du couple qui a fait valoir ses droits à la retraite en avril 2008, seront logés sur place ;
- un gardien pour les immeubles Briand et Thorelle (soit 103 logements) ;
- un gardien pour les autres groupes : Gare, 68 et 109 Joffre, Leclerc, Charpentier (soit 167 logements).

³ Il s'agit de la ZUS des Blagis qui couvre également les communes de Bagneux, Sceaux et Fontenay-aux-Roses.

Le nettoyage est pris en charge par deux agents d'entretien pour les immeubles Briand, Gare, Charpentier et Leclerc et par une entreprise sur le reste du parc. Celle-ci est également chargée de la sortie et de l'entrée des conteneurs sauf pour les groupes Briand et Thorelle.

Un marché de remplacement des gardiens pendant leurs congés a été passé par l'office en 2006 mais compte tenu du coût élevé de la dépense eu égard à sa situation financière, il ne fait plus appel à cette intervention externe. Une organisation interne spécifique aux remplacements a été mise en place par la nouvelle direction. Le bailleur doit veiller à ce que cette nouvelle organisation ne dégrade pas la qualité du service rendu aux locataires. Il réfléchit également à une nouvelle définition des tâches des gardiens, incluant la gestion des conteneurs et l'entretien.

Les gardiens instruisent l'ensemble des réclamations, y compris celles que les locataires envoient directement au siège. C'est seulement en 2006 que le processus de gestion des réclamations a été formalisé par la mise au point de fiches navettes normées entre les gardiens et le siège. Les ordres de service sont adressés aux entreprises par le siège. Le bailleur n'établit pas de bilan annuel des réclamations tant en ce qui concerne les délais de traitement que la nature des interventions.

S'agissant des sites implantés en ZUS ayant fait l'objet de la convention d'abattement de TFPB du 13 novembre 2007 dont il est question plus haut, l'engagement du bailleur porte également sur la sécurisation des accès aux halls et l'informatisation des loges.

Un plan de concertation locative instituant un conseil de concertation locative a été approuvé par le conseil d'administration du 31 mars 2005 et adopté par l'ensemble des partenaires du plan le 1^{er} avril de la même année. Le conseil se réunit une fois par an. L'office n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction des locataires.

3.6 CONCLUSIONS SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office doit prendre en compte les dispositions du CCH qui imposent la délivrance d'un numéro départemental unique à tous les demandeurs de logement et se réappropriier la gestion de la demande sur son parc non contingenté. Pour une meilleure connaissance de la population logée, il doit être plus attentif dans le traitement de l'enquête OPS. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante. Grâce à l'action de la nouvelle direction, les impayés sont maîtrisés.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Fin 2006, l'office gère un parc de 531 logements, dont 261 situés en ZUS (soit près de 50 % du parc). Le nombre de logements conventionnés est de 397 (soit 74,76 % du parc).

La décision du conseil d'administration du 25 mars 2003 de conventionner sans travaux les immeubles 17 bis Montrouge et Gare (soit 87 logements au total) n'a eu aucune suite bien que la question ait été soulevée à plusieurs reprises en séance⁴ du conseil d'administration.

Il est également propriétaire d'un foyer de personnes âgées comprenant 76 logements dits T1 bis, soit 53 équivalents logements, et un logement de fonction.

Obs 7 : L'office doit se conformer aux dispositions de l'article L. 631-7 du CCH qui règlemente le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Les bureaux de l'office occupent un logement de l'immeuble 8 place de la Gare et un local professionnel est implanté dans un logement de l'immeuble situé 114 avenue du Général

⁴ Séances des 24 novembre 2003, 8 novembre 2004, 31 mars et 26 mai 2005.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Éléments concernant le chapitre 4.1
Caractéristiques du patrimoine

Le conventionnement sans travaux des immeubles cités ainsi que des deux logements situés 22, rue de la villa flamande va être relancé cette année.

Par délibération du Conseil d'Administration du 25 mars 2003 il avait été décidé de conventionner sans travaux les résidences du 17bis Montrouge et du 8 place de la gare.

Nous observons que le Président alors en fonction a décidé de ne pas appliquer la décision du Conseil sans lui en référer.

Il appartient à la nouvelle équipe dirigeante de mettre rapidement en œuvre cette décision.

Obs 7

Un courrier a été adressé au préfet afin de l'informer de la situation de ces deux logements.

Dont acte.

Leclerc. Il est rappelé que le changement d'affectation est soumis à autorisation préfectorale préalable.

Le patrimoine est ancien, plus de 80 % des logements ont été construits avant 1971. L'âge moyen du parc est de 38 ans. Le nombre de grands logements (quatre pièces et plus) est de 125, soit 23,54 % du parc.

La répartition du parc par années de construction est la suivante :

Années de construction	Avant 1961	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	Après 2000	Total
Nombre de logements	215	216	87	0	0	13	531
Pourcentage	40,48 %	40,67 %	16,38 %	0 %	0 %	2,44 %	100 %
RPA La Vallée	so	so	77	so	so	so	77

Ce patrimoine est rattaché à différents financements :

Type de financement	HLMO	PLA	PLUS	PLS	Total
Nombre de logements	475	43	1	12	531
Pourcentage	89,45 %	8,09 %	0,18 %	2,25 %	100 %
RPA La Vallée	77	so	so	so	77

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

L'office ne s'est pas positionné sur sa stratégie patrimoniale ni en termes d'offre nouvelle ni en termes de réhabilitations.

Début 2008, un projet de plan stratégique de patrimoine élaboré par un prestataire extérieur est en cours. Le projet porte notamment sur le diagnostic du patrimoine, l'analyse de la gestion locative et des résultats d'exploitation du patrimoine de l'OPH au fil de l'eau de 2008 à 2017. Il ne fait pas de diagnostic social approfondi.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 3 ou 5 dernières années et objectifs de production

Une opération de construction neuve de 13 logements (12 PLS, 1 PLUS) sise au 109 boulevard du Maréchal Joffre a été mise en service fin 2003.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

L'organisme ne dispose pas, en son sein, des capacités nécessaires à la maîtrise d'ouvrage. Actuellement, il n'a pas de responsable technique.

4.4 LA MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine a permis de constater que l'organisme gère un patrimoine attractif et entretenu, « globalement en état mais vieillissant » selon les termes du projet de PSP.

Des réhabilitations soutenues par des financements PALULOS ont concerné 341 logements dans les années 90 et un immeuble est entré dans le patrimoine dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration.

Toutefois, un certain nombre de logements des groupes Normandie, Briand et Leclerc sont encore équipés d'installations vétustes (sanitaires d'origine, tableaux et installations électriques non conformes). Il n'existe pas de plan pluriannuel de travaux.

En 2007, l'office a fortement diminué (plus de la moitié) son effort de maintenance pour des raisons financières (cf. § 5.2) ; cette position, si elle perdure, peut entraîner des conséquences dommageables pour le patrimoine.

Obs 8 : Ces dix dernières années, l'immeuble du 68 boulevard du Maréchal Joffre a fait l'objet d'une gestion inconséquente.

En novembre 1997, le conseil d'administration a pris une décision de principe concernant la réhabilitation ou la démolition-reconstruction de l'immeuble sans engager les procédures administratives et techniques ad hoc. Par la suite, il a décidé de vider l'immeuble de ses occupants traditionnels et de les remplacer par des étudiants.

A partir de 2005, suite à la décision d'engager la procédure de démolition-reconstruction, les logements devenus vacants ont été murés. On compte actuellement 30 logements murés, 9 familles locataires et 5 étudiants occupants sans titre. Au 21 avril 2008, la perte de revenus locatifs pour le bailleur est estimée à environ 95 000 € au total (hors charges) (cf. annexe 1.6).

En 2005, l'office a constitué le « dossier d'intention de démolir » destiné à la DDE. A cet effet, il a passé un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage après mise en concurrence mais l'office n'a pu communiquer le rapport d'analyse des offres ayant pour objet le choix du prestataire. Le marché d'un montant de 18 705,44 € TTC a été réglé dans sa totalité le 1^{er} février 2006.

Toujours dans la perspective de cette démolition l'office a, par ailleurs, confié à un cabinet d'études spécialisé, sélectionné après mise en concurrence, une mission de maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) en vue du relogement des personnes toujours en place dans l'immeuble, d'un montant total de 36 600 €, subventionnée pour moitié par l'Etat. Le montant réglé au prestataire est de 8 888 € HT ; la procédure a été interrompue en 2007.

L'office doit absolument se positionner sur l'avenir de cet immeuble.

Obs 9 : Lors de la réhabilitation de la résidence pour personnes âgées autonomes La Vallée, une mauvaise définition des besoins et un défaut de suivi de l'opération ont conduit à l'installation d'un système de sécurité incendie inadapté ayant pour conséquence la réalisation de travaux supplémentaires.

La résidence a été mise en service en juillet 1972. L'office est propriétaire, il loue les lieux au centre communal d'action sociale (CCAS) de Bourg-la-Reine. L'association des résidences pour personnes âgées (AREPA) est gestionnaire de l'établissement, par délégation de service public du CCAS en date du 1^{er} septembre 1999 renouvelée par un nouveau contrat à effet au 15 septembre 2004.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation réalisés en 2003 et 2004, la résidence La Vallée a été équipée d'un système de sécurité inadapté. L'office se trouve actuellement dans l'obligation de financer des travaux de mise en conformité dont le coût se situe entre 30 000 et 40 000 €.

Non conventionnée depuis sa création, la résidence La Vallée a fait l'objet d'une convention APL signée le 29 octobre 2004 entre le préfet des Hauts-de-Seine, l'office et le CCAS de Bourg-la-Reine.

L'agent en poste à la régie intervient pour les petits travaux de maintenance. Pour la remise en état des logements libérés par les locataires, le bailleur fait appel à des entreprises extérieures (électricité, plomberie, peinture...) auxquelles il demande des devis au cas par cas. L'office dispose de sept ascenseurs sur son parc, entretenus par le même ascensoriste, sur la base de trois contrats distincts.

Pour une meilleure gestion, le bailleur doit, à l'avenir, envisager de globaliser ce type de prestations : ceci lui permettrait de garantir une réelle mise en concurrence et une simplification de traitement en interne.

Il est par ailleurs assisté par un bureau de contrôle qui établit un rapport annuel sur les prestations d'entretien réalisées par l'ascensoriste. Toutefois, cette assistance ne dispense pas le

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8

L'immeuble du 68 boulevard Joffre est situé dans l'hyper-centre de la commune de Bourg-la-Reine. Il est bordé d'un côté par la route départementale 920 et de l'autre par la place de la gare, lieu de convergence et de forte circulation en raison de la présence de la gare RER B ainsi que de nombreux terminus de bus.

Or un projet de réaménagement de cette place est à l'étude.

La situation unique de l'immeuble rend donc l'opération de démolition - reconstruction extrêmement dépendante du reste du projet. L'absence de réunion du Pôle de la Gare, placé sous la présidence du STIF, a provoqué le gel de l'opération de démolition, celle-ci étant directement liée à l'aménagement de la place.

En conséquence et dans l'attente d'un planning des opérations plus précis, Il a été décidé courant 2007 de surseoir aux opérations de relogement des actuels occupants du 68 boulevard Joffre (suspension de la MOUS « Relogement »).

Obs 9

Une grande incertitude juridique a perduré pendant plusieurs années sur la réglementation à appliquer en matière de sécurité dans les foyers logements et pour leur classification.

La circulaire n° 2007-36 du 15 mai 2007 a permis de clarifier la réglementation.

D'autre part des erreurs ont été commises lors de la rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises concernant certains points, ce qui a entraîné lors de la visite de la Sous-commission Départementale (Procès verbal n° 871/04 du 13/12/2004) la modification du classement de l'établissement en type J de 4^{ème} catégorie.

Après dépôt d'un nouveau dossier auprès de la Sous-commission le 18/09/07, l'établissement a été reclassé en foyers logement et nous avons obtenu un avis favorable de la dite commission.

Le Président n'a jamais tenu informé le Conseil des problèmes rencontrés.

Ont été engagés début 2008 les travaux permettant d'assurer la sécurité incendie de la

La gestion inconséquente de cet immeuble date de novembre 1997 et a entraîné des pertes de loyers importantes sur la période et des dépenses sans contrepartie.

L'absence de vigilance et de contrôle des organes dirigeants a conduit à l'installation d'un système de sécurité incendie inadapté qui a induit des coûts supplémentaires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

résidence.

Eléments concernant le chapitre 4.4
« Maintenance du parc »

En ce qui concerne les marchés d'ascenseurs, un premier regroupement de contrats a eu lieu en 2007. Ainsi les précédents contrats sur le 8 place de la Gare et le 106 Bd Joffre ont été regroupés. Un appel d'offre a ainsi été lancé et un autre ascensoriste a été retenu.

Dont acte.

Un suivi interne des appareils sera mis en place avec l'arrivée en août prochain du nouveau technicien de l'office.

En ce qui concerne l'amiante, les dossiers définitifs des résidences Briand et Normandie ont été reçus dernièrement.

Dont acte.

bailleur de la mise en place d'un dispositif de suivi interne rigoureux concernant les appareils (régularité de la maintenance, pannes, immobilisations, délais d'intervention de l'ascensoriste).

Afin de prévoir les travaux de mise en conformité par rapport à la réglementation relative à la sécurisation des ascenseurs, le bailleur a fait réaliser un audit technique par l'ascensoriste mais les travaux, faute de ressources financières, n'ont pas démarré.

En ce qui concerne l'amiante, les immeubles Joffre, Leclerc, Charpentier, Thorelle, Normandie, Briand, Montrouge et Gare ont fait l'objet, fin 2003, d'un repérage étendu ayant donné lieu à un rapport complet conformément aux dispositions du décret 2001-840. Toutefois, le bailleur doit mettre à jour les dossiers techniques amiante (DTA), suite aux observations formulées par les rapports de repérage (cas de l'immeuble Briand) ou aux travaux effectués (cas de la résidence La Vallée).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Il n'y a pas eu de vente de patrimoine sur la période considérée, le conseil d'administration s'étant positionné contre.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office gère un patrimoine attractif implanté pour moitié en ZUS. Cependant, un programme de travaux destiné à résorber les installations vétustes doit impérativement être élaboré en liaison avec le scénario retenu dans le cadre du PSP. Une solution doit également être trouvée rapidement afin de mettre un terme à la situation de l'immeuble 68 boulevard du Maréchal Joffre.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

Au sein de l'office, la comptabilité est du ressort du directeur, assisté d'un agent. Entre juillet 2004 et février 2007, l'organisme a bénéficié du conseil et de l'assistance du responsable du service comptable et financier d'Antony.

La comptabilité est tenue par la trésorerie municipale de Sceaux. Une charte de partenariat, mise en place en 1996, définit les relations entre l'office et le Trésor public. Son actualisation serait souhaitable.

5.1 COMPTABILITÉ.

5.1.1 Tenue de la comptabilité

Obs 10 : Le contrôle a relevé des manquements dans la tenue de la comptabilité, de nature à mettre en cause la sincérité des comptes.

Le contrôle a mis en avant des anomalies comptables et des lacunes concernant les annexes :

- **subventions d'investissement :** leur traitement comptable n'est pas conforme aux instructions. Ainsi, au bilan, leur montant brut n'apparaît pas, ni le montant des subventions reprises au résultat ; elles ne sont inscrites qu'en valeur nette. Par ailleurs, la reprise n'est pas effectuée conformément au plan d'amortissement du bien qu'elles servent à financer ; elles sont ainsi rapportées au résultat l'année où elles sont encaissées. Le montant inscrit au bilan est inchangé depuis 2005 : il n'y a donc pas de reprise au résultat depuis cette année.
- **amortissement :** le groupe 106 Joffre n'a commencé à être amorti qu'en 2006, alors que sa mise en service a eu lieu en décembre 2003 ; tout bien amortissable doit être amorti à la date de mise en service.
Le montant des amortissements et des reprises de subventions au résultat déterminant le calcul de l'équilibre AT-AF, il n'a pas été possible d'apprécier le respect de cette règle par

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

La remise à plat des comptes de l'office a commencé en 2007 avec le concours de la Fédération des Offices ainsi que celui d'un expert comptable.

Les points relevés par le contrôle sont tous réglés ou en voie de l'être :

-Subventions d'investissement : les opérations non budgétaires nécessaires ont été passées sur l'exercice 2008 après avis de la Trésorerie.

-Amortissements : l'intégration sur les comptes d'immobilisation de la réhabilitation de la RPA et du 106 a été réalisée début 2007 pour l'exercice 2006.

L'amortissement des subventions inscrites au bilan doit débiter en 2008.

Nous avons transmis au comptable public la délibération comportant les durées d'amortissements pour les différents biens.

-Intérêts courus non échus : une première partie des ICNE antérieurs ont été régularisés en 2007, le solde sera régularisé en 2008.

-Provisions : nous allons faire le nécessaire pour identifier l'origine de ces provisions.

-Annexes : Des efforts importants ont été fournis depuis 2007 pour l'établissement de l'ensemble des annexes réglementaires, dont la reconstitution des Fiches de Situations Financières et Comptables.

Les comptes 2008 devraient ainsi régler un nombre important de problèmes soulevés par le contrôle.

Il convient également de noter que la responsabilité de la trésorerie municipale est engagée sur certains de ces dysfonctionnements, qui auraient dû être soulevés lors du contrôle des écritures passées.

Eléments concernant les commentaires du chapitre 5.1.2 Application de la réforme comptable

Le plan pluriannuel d'entretien contenu dans le PSP devrait régler les problèmes rencontrés précédemment sur la constitution des provisions. Cependant ce plan prévisionnel devra être revu afin de mieux correspondre à la situation financière et aux capacités actuelles de l'office.

Dont acte.

La provision pour gros entretien doit être adossée à un plan pluriannuel d'entretien réalisable en fonction des moyens de l'organisme.

l'office, d'autant que, par ailleurs, les amortissements courus non échus n'étaient pas renseignés dans les annexes.

De plus, les plans d'amortissement des différentes immobilisations ainsi que les délibérations fixant les durées d'amortissement devraient être transmis au comptable public.

- **équilibre du bilan** : le bilan de 2005 n'était pas équilibré.
- **intérêts courus non échus** : l'enregistrement des ICNE n'a pas été effectué régulièrement en 2003, 2004, 2005 et 2006.
- **provisions** : le bilan fait apparaître des provisions pour charges (73 k€) enregistrées avant 2003 ; ces provisions doivent être analysées, afin de déterminer la raison de leur constitution et de les reprendre si elles sont aujourd'hui sans objet.
- **intérêts compensateurs** : comme il était souligné dans le précédent rapport, les intérêts compensateurs n'ont pas été enregistrés conformément aux instructions.
- **annexes** : l'état récapitulatif des dettes n'a pas été fourni en 2003, 2004, 2005 et 2006 ainsi que l'annexe relative à l'équilibre AT-AF. De plus, l'organisme n'établit pas d'annexe littéraire.

Toutefois, les documents comptables afférents à l'exercice 2007, réalisés par la nouvelle direction en relation avec le comptable public font apparaître des améliorations, tant dans la tenue des annexes que pour les aspects comptables. Ainsi, un rapprochement entre l'état de l'actif suivi par le comptable et l'inventaire relevant de la compétence de l'office a été mis en œuvre assurant un ajustement avec les éléments de la balance comptable.

Il serait souhaitable, cependant, et notamment en raison de l'histoire récente de l'OPH, que la régie d'avances dispose d'une comptabilité, et cela malgré la faiblesse des montants concernés et le nombre mineur d'opérations. Comme suite aux observations du comptable public lors de la vérification de la régie en 2007, le montant de l'avance a été réduit de 1 300 € à 500 €.

5.1.2 Application de la réforme comptable

L'office n'applique les nouvelles normes comptables que depuis le 1^{er} janvier 2006. Ses dirigeants ont opté pour la reconstitution du coût historique amorti dite « méthode rétrospective ». L'office n'a pas toutefois fourni de bilan avant et après le retraitement nécessité par le passage aux nouvelles normes.

L'OPH a par ailleurs opté pour la constitution de provisions pour gros entretien, adossées à un plan pluriannuel d'entretien établi sur trois ans. Toutefois, la lecture des procès-verbaux n'a pas permis de constater que le conseil d'administration s'était prononcé sur ce choix ; par ailleurs, la constitution des provisions pour 2006 et 2007 ne correspond pas à un plan pluriannuel d'entretien. La finalisation du plan stratégique de patrimoine devrait permettre de remédier à cette situation.

Enfin, l'organisme maintient une rubrique « travaux d'amélioration » qui seront amortis progressivement selon le plan précédemment défini. Il n'a pas été possible d'établir si ces coûts étaient rattachables à des composants pré-identifiés, auquel cas ils auraient dû être virés aux comptes d'immobilisations correspondant.

5.2 ANALYSE FINANCIÈRE

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'analyse de la rentabilité est menée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net, dont le tableau ci-dessous résume la formation. Par ailleurs, les ratios de l'office sont comparés aux référents Boléro-DGUHC « valeur 2005 » des OPH de la région Ile-de-France.

En k€	2003	2004	2005	2006	2007	2003/2007
Loyers	1 789	1 967	1 991	2 057	2 081	9 885
Coût de gestion hors entretien	- 542	- 523	- 601	- 512	- 587	- 2 765
Entretien courant	- 71	- 31	- 47	- 89	- 83	- 321
GE (+ GR jusqu'en 2004)	- 302	- 311	- 369	- 411	- 105	- 1 498
TFPB	- 259	- 271	- 282	- 296	- 309	- 1 417
Flux financier	15	27	6	8	3	59
Flux exceptionnel	-67	5	102	64	169	273
Autres produits d'exploitation	28	57	31	30	107	253
Pertes créances irrécouvrables	- 7	0	- 34	- 2	- 33	- 76
Intérêts opérations locatives	- 265	- 334	- 380	- 313	- 216	- 1 508
Remboursements d'emprunts locatifs	- 526	- 577	- 642	- 714	- 555	- 3 014
Autofinancement net⁵	- 208	8	- 226	- 178	471	- 129
% du chiffre d'affaires	- 11,46%	0,42%	- 11,19%	- 8,54%	21,54%	- 1,28 %

L'autofinancement a été en permanence négatif sur la période 2003-2005, hormis en 2004 où l'office dégage un autofinancement quasi nul.

En 2007, l'autofinancement connaît une nette amélioration ; toutefois, cette situation n'est pas appelée à se renouveler, car due, en grande partie, à la rémunération de l'assistance à maîtrise d'ouvrage apportée par l'office à la construction de la crèche au « 106 Joffre » (84 k€ en autres produits d'exploitation) et à la régularisation des intérêts courus non échus mal enregistrés lors des exercices antérieurs (168 k€ en flux exceptionnels). Sans ces événements, l'autofinancement ne s'élèverait qu'à 219 k€, soit 10,01 %. L'autofinancement bénéficie également de la baisse sensible de l'annuité d'emprunt ainsi que de la forte réduction des dépenses de gros entretien.

En €/lgt	Médiane OPH Ile-de-France 2005	OPH Bourg-la-Reine 2005	OPH Bourg-la-Reine 2006	OPH Bourg-la-Reine 2007
Annuité	1 300	1 925	1 887	1 452
Coût de gestion hors entretien	1 030	1 132	963	1 105
Maintenance	550	740	928	335
TFPB	470	532	557	582

- A 1 452 € par logement en 2007, l'annuité locative est sensiblement supérieure à la médiane de 2005. Rapporté au montant des loyers, le taux d'endettement est de 37,07 % contre 37,15 % au niveau francilien. La baisse observée depuis 2005 est amenée à se poursuivre.
- Le coût de gestion enregistre une hausse en 2007, en raison notamment d'un accroissement des charges de personnel, entraîné en particulier par l'arrivée du nouveau directeur. Les frais de personnel représentent ainsi 883 € par logement contre 540 € en 2004 et 633 € en 2005. Au niveau régional, ils s'élevaient à 640 € par logement en 2005.

Au sujet des dépenses de personnel, le contrôle a relevé la non régularité de la procédure de rémunération du responsable du service comptable et financier de l'office d'Antony, dans le cadre de sa mission de conseil et d'assistance auprès de l'office. En effet, son indemnité étant calculée à partir du nombre d'heures réellement passées à

⁵ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

l'office, il devait constituer une fiche détaillant ces heures. Cette information était communiquée en début de mois et donc la rémunération avait lieu avant service fait.

- Le niveau de maintenance a connu une forte chute en 2007 en raison des restrictions de dépenses induites par la situation financière de l'office à la fin de l'exercice 2006. L'office se situe ainsi très en dessous de la médiane alors qu'il était très au-dessus en 2005 et 2006.
- L'ensemble du patrimoine de l'office est soumis à la TFPB, hormis la dernière construction de l'office, le groupe « 106 Joffre », mis en location en 2003. La TFPB versée par l'office a connu une croissance régulière depuis 2003, passant de 259 k€ à 309 k€. Elle représente ainsi 14,84 % des loyers contre 13,29 % au niveau régional. Toutefois, une convention a été signée par l'office en 2007 afin de bénéficier d'un abattement de la taxe foncière pour les groupes situés en ZUS (56 402 €).

5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2003	2004	2005	2006	2007
Capitaux propres	4 409	4 627	4 639	4 362	4 740
Provisions pour risques et charges	644	585	465	369	415
<i>Dont PGE (PGR jusqu'en 2004)</i>	<i>571</i>	<i>512</i>	<i>392</i>	<i>296</i>	<i>342</i>
Amorts. et provisions (actifs immobilisés)	7 894	8 459	9 025	9 921	10 571
Dettes financières	7 891	7 446	6 832	6 089	5 543
Actif immobilisé brut	- 19 334	- 20 789	- 20 945	- 21 082	- 21 129
Fonds de Roulement Net Global	1 505	328	16	- 341	139
FRNG à terminaison des opérations⁶					139
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	544	412	403	509	390
Provisions d'actif circulant	- 75	- 130	- 130	- 168	- 122
Dettes d'exploitation	- 237	- 319	- 372	- 308	- 280
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	232	- 37	- 98	33	- 12
Créances diverses (+)	111	27	131	17	4
Dettes diverses (-)	332	238	330	472	194
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 221	- 211	- 199	- 455	- 189
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	11	- 248	- 297	- 422	- 201
Trésorerie nette	1 494	576	313	81	340

Entre 2003 et 2007, les capitaux propres ont connu une progression quasi constante. Le fonds de roulement net global (FRNG) a connu une forte baisse entre 2003 et 2007, ne représentant plus que 0,58 mois de dépenses, très en-deçà de la médiane (3,45 mois). En 2006, le FRNG était même négatif, en raison notamment de la réforme comptable qui a réduit les capitaux propres de 262 k€. Le ratio « ressources internes/capitaux permanents » reste toutefois supérieur à la médiane régionale (48,18 % contre 35,99 %).

Cette situation se retrouve sur la trésorerie qui représente, au 31 décembre 2007, 1,42 mois de dépenses (3,73 mois au niveau régional). A partir de septembre 2006, le paiement des fournisseurs s'est fait au-delà du délai légal de paiement jusqu'à la fin de l'exercice ; ces difficultés de règlement ont perduré tout au long du premier semestre 2007, l'office se retrouvant contraint à demander un report d'échéance d'emprunt auprès de la CDC. De la même façon, un report d'échéance a été sollicité pour le paiement de la TFPB en 2006 et 2007.

⁶ Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissements engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'office dispose d'une analyse prévisionnelle réalisée par la fédération des OPH. Cette simulation, qui s'appuie sur les résultats de 2006, est un fil de l'eau en l'absence de projet d'extension de l'offre.

Les hypothèses retenues sont 2 % pour l'inflation, 3 % de hausse pour la TFPB, 2 % de hausse pour les frais de gestion et 2 % de hausse pour les loyers.

En k€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement courant	- 306	192	252	356	449	478	533	546	562	627	680
% des loyers	- 14,9	9,2	11,8	16,3	20,2	21,1	23,0	23,1	23,4	25,5	27,1

La simulation montre un autofinancement courant élevé et en constante croissance. Cette situation est en particulier due à la baisse rapide de l'annuité d'emprunt au cours des années futures. Par ailleurs, cette analyse se fonde sur une hypothèse basse de travaux de gros entretien (montant de 2007).

En outre, elle ne prend pas en compte l'opération de démolition-reconstruction du groupe « 68 Joffre » en l'absence de projet abouti. Enfin, cette étude a été réalisée avant la finalisation du PSP, sur le financement duquel l'office doit se positionner. En effet, ce PSP prévoit des travaux sur le patrimoine à hauteur de 7 072 k€ sur 15 ans. Toutefois, les premiers travaux d'actualisation de l'analyse prévisionnelle, réalisés par la fédération et prenant en compte les résultats de 2007, démontrent que l'office ne pourra pas financer les travaux prévus au PSP.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

L'OPH de Bourg-la-Reine connaît une situation financière difficile (autofinancement négatif sur la période contrôlée). L'autofinancement important dégagé en 2007 résulte en grande partie de recettes exceptionnelles et non récurrentes, et à une réduction drastique des dépenses de gros entretien.

Pour les années à venir, l'office devrait bénéficier de certaines marges de manœuvre en raison de l'allègement de l'endettement. Cependant, s'il veut réaliser les travaux nécessaires à la conservation de son patrimoine locatif, compte tenu de sa capacité d'endettement limitée et de son fonds de roulement net global très faible, l'office devra augmenter ses fonds propres en faisant appel à des capitaux extérieurs.

6. CONCLUSION

L'office, pendant la période contrôlée, n'a défini aucune stratégie notamment en matière patrimoniale et la gestion au quotidien a manqué de rigueur, aggravée par l'absence d'un directeur et une organisation sans procédure et sans contrôle interne. Les conséquences pour l'office ont été graves : déficiences dans la gestion patrimoniale et le suivi des opérations Joffre et réhabilitation de la Résidence La Vallée ; situation financière dégradée allant même jusqu'à des difficultés de paiement des fournisseurs, de l'administration fiscale et de remboursement d'emprunts.

En matière sociale, l'office accueille une population moins défavorisée que la moyenne régionale mais l'absence de traitement de l'enquête OPS ne lui donne pas une bonne connaissance de sa population logée. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante et, grâce à l'action de la nouvelle direction, les impayés sont maîtrisés.

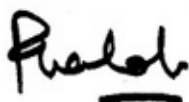
L'office gère un patrimoine attractif implanté pour moitié en ZUS. Cependant, pour le maintenir en état, un programme de travaux destiné à résorber les installations vétustes doit impérativement être élaboré en liaison avec le scénario retenu dans le cadre du PSP. Une solution doit être trouvée rapidement afin de mettre un terme à la situation irrégulière de l'immeuble 68 boulevard du Maréchal Joffre.

L'office connaît une situation financière difficile. L'autofinancement est négatif sur la période contrôlée (excepté en 2007 du fait de recettes exceptionnelles non récurrentes). En 2007, l'autofinancement est positif en raison d'une forte contraction des dépenses d'entretien du patrimoine. S'il veut réaliser les travaux nécessaires et ainsi ne pas voir son patrimoine locatif se dégrader, compte tenu de sa capacité d'endettement limitée et de son fonds de roulement net global très faible, l'office devra augmenter ses fonds propres en faisant appel à des capitaux extérieurs.

Le nouveau conseil d'administration doit se positionner rapidement sur le devenir de l'office et la collectivité de rattachement, si elle veut pérenniser son outil de logement social, doit s'engager à ses côtés.

Les vérificateurs de la Miilos

L'auditeur Trésor Public



Florence Marlot-Secret



Frédéric Dallet

Philippe Reynier

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux