

Rapport définitif n° 2012-073 Février 2013

Office public de l'Habitat

«Antony Habitat»

Antony (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-073

OPH «ANTONY HABITAT» – 92

Président : M. Jacques Legrand
 Directeur général : M. Fabien Mamane
 Adresse : 8, rue Leon Harmel
 92160 Antony

Nombre de logements familiaux gérés : 3257

Nombre de logements familiaux en propriété : 3377

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 27

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	18.8	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	23.68	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.03	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	5.71	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.98		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2.4	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16.6	12.94	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.8	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme Depuis le dernier contrôle, l'office est passé de second à premier bailleur de la commune. Son patrimoine a plus que doublé avec l'acquisition de 1 717 logements, 900 parkings et 20 commerces auprès de l'office départemental des Hauts-de-Seine. Il tient ainsi une position dominante sur son territoire puisqu'il possède désormais 66,77% des logements sociaux de la ville.

Au 31 décembre 2011, l'office dispose de 3.257 logements dont 679 en ZUS.

Points forts

- Développement important du patrimoine
- Patrimoine attractif et bien entretenu
- Situation financière favorable

Points faibles

- Les révisions de loyers 2010 et 2011 sont intervenues respectivement au 1^{er} mars et au 1^{er} mai au lieu du 1^{er} janvier de l'année considérée
- Charges élevées sur un groupe et provisionnements non adéquats

Anomalies ou irrégularités particulières

- Le contrat et la rémunération du directeur général ne sont pas conformes aux dispositions du CCH
- La gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'office sont confondues
- Les objectifs de l'Office au titre de l'accord collectif départemental ne sont globalement pas respectés
- Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements et la rédaction de son règlement intérieur ne sont pas totalement conformes aux dispositions du CCH
- L'Office a loué des logements conventionnés à des personnes morales non autorisées
- Un dépassement de plafond de ressources a été constaté
- Des anomalies ont été constatées dans les baux
- L'office ne respecte pas les dispositions de l'article R. 127-1 du CCH concernant le gardiennage et la surveillance des immeubles de 100 logements et plus

Conclusion

Sur la période de contrôle, l'office d'Antony a vu son patrimoine plus que doubler avec notamment l'acquisition de 1 717 logements à l'ODPH 92. Il a su adapter son organisation pour faire face à ce changement.

L'office doit mettre en conformité le contrat de son directeur général avec la réglementation.

L'office doit renforcer son rôle social en accueillant des populations aux ressources modestes. En effet, les enquêtes triennales 2009 et 2012 marquent une détérioration de l'accueil de ces demandeurs. De plus, de nombreuses anomalies ont été constatées dans la gestion des attributions (locations à personnes morales, dépassement de plafonds de ressources, baux irréguliers...).

En matière patrimoniale, la stratégie de développement s'appuie plus sur l'intégration de patrimoines existants et de la reconstitution de logements démolis dans le cadre de l'ANRU que sur véritablement la création d'offre nouvelle. L'office s'est lancé dans des réhabilitations lourdes dans le cadre des objectifs de développement durable et d'économie d'énergie.

La situation financière de l'office déjà favorable s'est vu renforcée avec les acquisitions de patrimoines qui lui ont permis de dégager un montant d'autofinancement nettement supérieur et par là d'augmenter sa capacité à investir en mobilisant des fonds propres. L'office est en mesure de poursuivre l'activité d'investissement programmée.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Sophie Dion et Marc Ledet
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°2007-093 d'avril 2008
Contrôle effectué du 22/05/2012 au 16/11/2012
Diffusion du rapport définitif : Février 2013

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° 2012-073

OPH ANTONY HABITAT – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 L'évolution des loyers.....	9
3.3.2 Les charges.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE.....	12
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	13
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	14
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	14
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	14
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. RENOVATION URBAINE	16
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	16
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
6.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.....	17
6.2.2 Analyse de l'exploitation	17
6.2.3 Analyse du bilan	19
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	20
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	20
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	21
7.1 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	21
7.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
8. CONCLUSION	22

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de l'office public de l'habitat « Antony Habitat » 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 contrôle d'avril 2008 constatait la forte proximité de l'office avec sa collectivité de rattachement qui entraînait une stratégie peu autonome et des irrégularités dans le processus d'attribution. Le patrimoine était bien entretenu et le service aux locataires de qualité. La population accueillie était peu sociale. La situation financière était correcte.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2007-2011 et la gestion 2007-2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'office municipal d'HLM Antony Habitat est exclusivement présent sur la commune d'Antony, sa collectivité territoriale de rattachement. La ville qui compte environ 61 393 habitants fait partie, avec six autres communes, de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Seine. Celle-ci s'est dotée le 29 juin 2007 d'un Programme Local de l'Habitat. Dans le cadre de la gestion et l'attribution des aides à la pierre, l'agglomération travaille en collaboration avec le Conseil général des Hauts-de-Seine. Elle est ainsi l'interlocuteur direct pour l'attribution d'aides à la production et à l'acquisition amélioration de logements locatifs sociaux.

Depuis le dernier contrôle, l'office est passé de second à premier bailleur de la commune. En effet se sont ajoutés 1 717 logements, 900 parkings et 20 commerces acquis le 31 décembre 2008, auprès de l'office départemental des Hauts-de-Seine (OPDH 92) avec jouissance à compter du 1^{er} janvier 2009. L'office d'Antony Habitat détient au 31/12/2011, 3 377 logements familiaux et 27 équivalents logements. Il tient ainsi une position dominante sur son territoire puisqu'il possède désormais 66,77% des logements sociaux de la ville.

Son patrimoine classé en ZUS se limite à 679 logements majoritairement acquis fin 2008, seuls 66 de ces logements sont issus de son parc historique. La zone en ZUS est localisée dans le quartier du Noyer Doré, elle est cependant exclue de la convention de rénovation urbaine qui s'attache à ce quartier. L'office est toutefois concerné par l'opération de rénovation urbaine au titre des reconstructions dont il est contributeur à hauteur de 240 logements.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) de l'office est présidé depuis le 18 décembre 1996 par M. Jacques Legrand, Maire adjoint d'Antony, chargé du logement. Le conseil d'administration a été renouvelé pour se mettre en conformité avec le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH. Son installation a fait l'objet d'une délibération en date du 8 octobre 2008. Le CA est désormais composé de 23 administrateurs. M. Legrand a été nommé président à sa propre succession.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Afin de tenir compte des élections des représentants des locataires du 4 décembre 2010, une nouvelle composition du CA a été adoptée le 9 décembre 2010.

Le CA se réunit en moyenne 5 fois par an avec une assiduité satisfaisante de ses membres.

L'office a constitué une commission d'appels d'offres dont la composition remonte au 8 octobre 2008.

La convention d'utilité sociale (CUS) d'Antony Habitat a été établie sur la base d'un plan stratégique de patrimoine adopté pour la période 2010-2016 par le conseil d'administration dans sa délibération du 30 mars 2010. Elle a été signée le 30 juin 2011.

Obs 1 : Le rapport du contrôle de la Miilos n'a pas été communiqué dans le strict respect de l'article R. 451 - 6 du CCH.

En effet, le PV de la séance du 29 mai 2008 rapporte que « *Monsieur le président procède à la lecture des conclusions du rapport établi par la Miilos. Il précise que le rapport complet et ses annexes sont fournis aux administrateurs qui en font la demande.* ». Or, les dispositions de l'article R. 451-6 du CCH imposent la communication spontanée du rapport Miilos aux administrateurs et ne la conditionnent pas à leur demande préalable.

2.2.2 Organisation et management

L'acquisition du patrimoine de l'OPDH 92, localisé à Antony (1 717 logements répartis sur 10 ensembles immobiliers), a généré un bouleversement dans l'organisation de l'office. Outre, le fait de plus que doubler le parc, l'acquisition s'est, en effet, accompagnée de la reprise de personnels de l'office départemental (gardiens et personnels techniques et administratifs). Ainsi, l'effectif de l'office est passé de 31 à 65 agents.

Son organisation initiale comptait un service de gestion locative, un service comptabilité/finances et un service travaux. Actuellement le directeur général, assisté du directeur général adjoint, dispose de cinq services en charge respectivement : de la gestion locative et de la proximité urbaine, de la comptabilité et des finances, des marchés publics, des ressources humaines et du domaine technique.

De plus, le siège historiquement localisé en centre ville, étant devenu trop exigü, l'office a recherché des locaux plus adaptés. Son siège actuel, outre le fait d'offrir plus de surface disponible, présente également l'avantage de se rapprocher de l'ensemble du patrimoine.

Monsieur Fabien Mamane dirige l'office depuis le 15 décembre 2001. La décision du CA relative à sa nomination de DG date du 8 octobre 2008. Fonctionnaire territorial, il a été placé, à compter du 1^{er} avril 2009, en détachement auprès de l'OPH d'Antony Habitat pour une durée de quatre ans renouvelable une fois ; son contrat de travail a été validé par le CA le 30 mars 2009 et signé le 1^{er} avril avec date d'effet du même jour. Un avenant est intervenu le 17 février 2012 pour augmenter le montant de la part forfaitaire de 6,3%.

Obs 2 : Le contrat et la rémunération du directeur général ne sont pas conformes aux dispositions du CCH.

• le contrat du 1^{er} avril 2009 jusqu'à la parution du décret du 12 octobre 2009 sur la rémunération des DG d'OPH :

Le contrat signé le 1^{er} avril 2009 avant la parution du décret du 12 octobre 2009 relève du décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat et la rémunération afférente relève de l'ancien article R. 421-21 du CCH

Ce contrat a cependant fixé une rémunération fortement inspirée du nouveau système de rémunération des DG d'OPH en projet. Ainsi la rémunération fixée en CA intègre une part forfaitaire de € mensuelle brute et une part variable de 20 % de la rémunération forfaitaire versée « *mensuellement en accord avec le Président d'Antony Habitat en fonction de la satisfaction d'objectifs* », soit 1 100 €. Rapportés à l'année, ces montants donnent une rémunération brute de €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1

En préparation de la séance du 29 mai 2008, un exemplaire du rapport était disponible pour chaque administrateur, qui n'était donc pas tenu de le demander. Il est vrai que le rapport du conseil d'administration ne reflète pas parfaitement le déroulement de la séance.

La communication du présent rapport se fera dans le strict respect de l'article R.451-6 du CCH.

Il est pris note des précisions apportées par l'office.

Dont acte.

Observation 2

Jusqu'au 12 octobre 2009, l'absence de parution du décret relatif aux directeurs généraux des Offices publics de l'habitat a créé un contexte d'incertitude juridique. Les textes de référence étaient alors l'ordonnance du 1^{er} février 2007, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) et le décret du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH. Pour certains aspects, la réglementation propre aux directeurs généraux d'offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) s'appliquait également. En outre, la pratique du détachement de fonctionnaire, jusqu'alors inusitée à Antony Habitat, a rendu plus complexe encore l'établissement et l'application du contrat.

Dans ce contexte, il apparaît que des erreurs ont effectivement été commises pendant la période avril 2009 – mars 2010, représentant un total de 3 096,89 € indûment perçus (l'écart par rapport au montant de 3 032,89 € calculé par la Miilos s'explique par la prise en compte d'un prorata du mois d'octobre 2009).

Depuis avril 2010, la situation est rétablie et il ne subsiste plus d'irrégularité dans les montants de rémunération. Par ailleurs, Antony Habitat mettra prochainement le contrat du directeur général en conformité avec la réglementation.

La somme de 3 096,89 € indûment perçue a fait l'objet d'un remboursement du directeur général sous la forme d'un rappel sur la paye du mois de novembre 2012, tel qu'il a été justifié à la Miilos. Les charges salariales et patronales versées à tort ont également fait l'objet d'une régularisation en parallèle.

Pour compléter les réponses aux irrégularités relevées, il convient d'apporter quelques précisions :

Il est pris note du remboursement effectué.

Réponses de l'organisme

L'information sur le contrat du 1^{er} avril 2009 au Trésor Public et au Préfet du département a été faite, via leur participation au conseil d'administration et le contrôle de légalité. Cependant, le formalisme de l'ancien article 421-21 du code de la construction et de l'habitation (CCH), relatif aux contrats des directeurs généraux d'OPAC, n'a pas été respecté ;

depuis le mois de janvier 2010, le pourcentage de part variable (15% de la rémunération forfaitaire) autorisé par le décret du 12 octobre 2009 est appliqué au Directeur Général conformément à la réglementation ;

les versements mensuels de la part variable sont considérés comme des acomptes, qui sont à rembourser en cas de constat par le conseil d'administration que les objectifs annuels ne sont pas atteints ;

la clause du contrat prévoyant des indemnités de licenciement est contraire aux dispositions du CCH en ce qu'il s'agit d'un détachement. Elle sera supprimée lors de la prochaine mise en conformité du contrat.

Nouvelles observations de la Miilos

L'ancien art R 421-21 du CCH ne faisait pas référence à une information mais il prévoyait que la rémunération du DG était fixée «soit par le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'office après avis du trésorier payeur général ... » Le contrôle de la légalité, contrôle a posteriori, ne fixe pas la rémunération du DG. Le trésorier de l'office présent au conseil d'administration n'est pas le trésorier payeur général et ce n'est pas lui qui donne son avis pour la fixation de la rémunération du DG.

C'est en effet le constat de la Miilos.

Le CA doit approuver le montant de la part variable préalablement à son versement conformément aux dispositions de l'art R 421-20-III du CCH. La modalité de versement mensuel anticipé (acompte) est donc irrégulière et doit être supprimée.

L'office ne précise pas la date de la mise en conformité du contrat et ne joint pas le contrat modifié et ne permet donc pas à la Miilos de se positionner sur le nouveau contrat.

- Or au vu de la réglementation applicable à cette date, cette rémunération (inférieure au seuil fixé par la circulaire DHUP du 21 janvier 2009 sur la revalorisation de la rémunération des directeurs généraux des Offices publics de l'habitat au titre de l'année 2009 soit 98.624 €) aurait dû être fixée sur proposition du CA par le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'office après avis du Trésorier Payeur Général (ancien article R. 421-21 du CCH). Ce qui n'a pas été fait.

- De plus deux revalorisations successives de 1,5% pour 2009 et de 1,2% pour 2010 ont été appliquées à cette rémunération. Or, la revalorisation de 1,5% pour 2009 s'effectuait en janvier de l'année et ne pouvait concerner un contrat signé le 1^{er} avril et la revalorisation de 1,2% s'applique au titre de l'année 2010, à compter du 1^{er} janvier 2010. Elle n'avait donc pas à s'appliquer en 2009.

En conséquence, le directeur général a perçu, de façon indue, un montant brut mensuel de 149,48 €

• **Le contrat à compter de la parution du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 :**

A la parution du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, le contrat de travail se poursuit dans les mêmes termes jusqu'à l'avenant, en date du 17 février 2012, modifiant le montant de la part forfaitaire. Contrairement à son article 10 et aux dispositions du décret n° 2009-1218, le contrat de droit public du DG n'a pas fait l'objet d'une actualisation de manière à le rendre conforme aux dispositions du CCH.

De fait, le contrat de travail comporte des mentions irrégulières au sens du décret précité :

- le taux de plafond de la part variable indique 20% de la rémunération forfaitaire alors que, selon les termes de l'article R. 421-20 III du CCH, la part variable de la rémunération ne peut excéder 15% de la part forfaitaire.

- le contrat prévoit le versement mensuel de la part variable qu'il renvoie à l'accord du président du CA en fonction de la satisfaction d'objectifs. Or ce mode de versement ne permet pas au CA de se positionner préalablement au versement sur la réalisation des objectifs. Cette clause est donc irrégulière.

- Le contrat contient un avantage annexe à la rémunération qui est irrégulier. En effet l'article 4 du contrat intègre une clause en cas de cessation des fonctions du directeur général. Selon cette clause, « *Les indemnités de licenciement de Monsieur Fabien Mamane sont alors calculées par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement et représentent deux mois de salaire par année de service depuis le premier recrutement, sans pouvoir excéder 24 mois de salaires.* » cette clause est contraire aux dispositions de l'art R. 421-20-4-1 du CCH.

- S'agissant de la part forfaitaire, son montant de € mensuel brut, donnant € en annuel, est conforme aux dispositions de l'article R. 421-20-1 du CCH pour les offices dont le patrimoine se situe entre 2.000 et 5.000 logements.

- Concernant la part variable, les objectifs et indicateurs définissant sa détermination ont fait l'objet de décisions du CA en date du 30 mars 2010 pour l'année 2010/2011, du 29 mars 2011 pour l'année 2011/2012 et du 15 février 2012 pour l'année 2012/2013 et ont été notifiés conformément aux dispositions de l'article R. 421-20 III du CCH.

- Les délibérations du CA relatives aux atteintes des objectifs ont été formulées les 30 mars 2010, 29 mars 2011 et 15 février 2012. La décision du 30 mars 2010 concerne l'année avril 2009/mars 2010, soit pour partie la période antérieure à la parution du décret du 12 octobre 2009 sur la rémunération des DG d'OPH. Toutes ces décisions déterminent une part variable égale à son montant plafond de 15% de la part forfaitaire.

Il appartient à l'office de procéder au recouvrement des sommes indûment versées au directeur général qui s'élèvent à 3 032,12 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A compter d'avril 2010, les montants de la rémunération ont été rétablis en conformité avec le contrat, ce qui a mis fin aux irrégularité des douze mois précédents.

L'office doit mettre en conformité le contrat de travail de son DG en faisant référence exacte aux articles R 421-20 et suivants : montant de la part forfaitaire, part variable, avantages...

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Dans la période de contrôle, l'office d'Antony a subi des changements importants tenant, d'une part, au passage au statut d'OPH et, d'autre part, à l'acquisition de 1 717 logements à l'ODPH 92.

En termes d'organisation et de management, l'office dispose de moyens humains adaptés lui permettant de mener à bien ses missions.

S'agissant de la mise en place du statut des directeurs généraux d'OPH, l'office est invité à mettre le contrat de son directeur général en conformité avec la réglementation. Il lui appartient également de procéder au recouvrement des fonds publics indûment perçus par le directeur général.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation des logements locatifs sociaux concernait 3 009 logements occupés. 2 817 questionnaires renseignés ont fait retour à l'enquête, ce qui porte à 93,62 % le taux de réponses.

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires de minima sociaux
Antony OPS 2012	25,06 %	9,05 %	9,41 %	44,55 %	17,5 %	nc
Antony OPS 2009	23,72 %	10,26 %	10,70%	52,96 %	12,01 %	29,63 %
Ile-de-France 2009	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,70 %	8,00 %	32,30 %

Obs 3 : La population logée par l'office présente des caractéristiques peu sociales.

L'enquête OPS 2012 montre une dégradation de l'accueil des populations aux ressources modestes, accueil qui était déjà en 2009 inférieur aux médianes régionales.

De plus l'office n'analyse pas ces données et n'en tire donc aucune conséquence pour l'attribution des logements aux nouveaux arrivants.

Les taux de vacance et de rotation sont faibles. Ils traduisent une demande élevée sur le territoire et une remise rapide du logement dans le circuit de la location :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3

Contrairement à ce qui est écrit, Antony Habitat accueille de très nombreux ménages aux ressources modestes.

En premier lieu, il faut rappeler que, en 2010, les plafonds de ressources ont été baissés de 10,3% (loi MOLLE du 25 mars 2009). De façon mécanique, cette diminution minore les pourcentages de ménages présentant des faibles niveaux de ressources et rend difficile toute comparaison des niveaux de ressources entre les enquêtes « occupation du patrimoine social » (OPS) 2009 et 2012.

De la même façon, la loi MOLLE a modifié la notion de ménage, puisque désormais seules les personnes à charge sont prises en considération pour déterminer la catégorie de ménage. Cela aussi rend inopérante la comparaison des versions 2009 et 2012 de l'enquête OPS.

En deuxième lieu, plutôt que de prendre l'Ile-de-France comme point de comparaison, on peut prendre le département des Hauts-de-Seine. Dans ce cas, on constate que la faiblesse d'Antony Habitat sur les taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds (52,96% en 2009, contre 62,70% en Ile de France), devient toute relative (53% dans les Hauts-de-Seine). Les chiffres départementaux de 2012 ne sont pas encore connus, mais devraient confirmer cette tendance favorable à nos statistiques.

En troisième lieu, il convient de ne pas omettre le chiffre essentiel des bénéficiaires de minima sociaux (revenu de solidarité active, minimum vieillesse, allocation parent isolé, allocation adulte handicapé), pour lequel on constate qu'Antony Habitat (29,63 %) se situe proche de la moyenne régionale (32,3 %). De même, Antony Habitat accueille beaucoup de familles monoparentales, généralement considérées comme présentant des caractéristiques très sociales.

En quatrième lieu, 7% des ménages n'ont pas répondu à l'enquête OPS. Sachant que la plupart (117 sur 192) sont locataires en zone urbaine sensible (ZUS), il est possible de supposer que ces non-réponses pénalisent les statistiques d'Antony Habitat.

Ce n'est pas ce que les enquêtes remplies par l'organisme démontrent.

En 2009, les populations accueillies par Antony Habitat sont nettement moins sociales que la moyenne IDF.

En effet la comparaison est plus compliquée avec l'enquête 2012 puisque les moyennes régionales ne sont pas connues.

Toutefois les tendances enregistrées entre les deux enquêtes 2009/2012 indiquent une dégradation. Il conviendra de rapprocher cette tendance des résultats des statistiques nationales

C'est en effet le cas pour les ressources inférieures à 60% du plafonds. Mais l'office reste en-deça pour les ressources inférieures à 20% (10,70% à comparer à la moyenne départementale de 12,7%).

La Miilos se réfère essentiellement au montant des ressources.

Réponses de l'organisme

Enfin, les attributions de logements pratiquées par Antony Habitat traduisent son souci d'accueil des familles en difficulté (pièces 1 ,2, 3 : extraits des rapports CAL 2009, 2010 et 2011

Le tableau ci-dessous décrit la situation de ressources des ménages acceptés en commission d'attribution des logements :

	Taux de revenus inférieurs à 20% des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds
2009	10%	65%
2010	15%	58%
2011	22%	69,5%

Source : rapports annuels CAL

On voit la progression rapide de la part des ménages à très faibles ressources (revenus inférieurs à 20 % des plafonds), qui représentent 22% des nouveaux ménages en 2011. Ce taux est nettement supérieur aux moyennes départementale et régionale, et nous semble contredire l'affirmation que « l'Office n'analyse pas les données et n'en tire donc aucune conséquence pour l'attribution des logements aux nouveaux arrivants ».

Nouvelles observations de la Miilos

L'enquête OPS 2012 sur les ressources des nouveaux arrivants (qui cumule les années 2009 à 2011) donne des chiffres différents : 9,75% pour les taux inférieurs à 20% et 50,11% pour les taux inférieurs à 60%.

Ceci montre que les statistiques sont difficiles à interpréter mais doivent attirer l'attention de l'organisme sur la nécessité de suivre de près les évolutions de son peuplement.

Les tableaux présentés dans le rapport annuel des CAL sont sans commentaires et ne sont pas mis en perspective avec les résultats des enquêtes nationales.

	Année 2011	Année 2010	Année 2009
Taux de rotation externe	5,46%	4,97%	3,39%
Taux de rotation total	6,43%	5,68%	3,84%
Taux de vacance global	2,45%	1,77%	2,66%
Taux de vacance de moins de 3 mois (hors vacance technique)	1,42%	0,75%	0,00%
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,03%	1,03%	0,14%

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

L'office délègue à la ville l'enregistrement, le renouvellement et la radiation au fichier des demandeurs de logement.

Obs 4 : L'office n'a pas été en mesure de produire une convention de mandat avec la ville contractualisant la délégation de l'enregistrement du numéro unique.

En vertu de l'article R. 441-2-2 du CCH, l'office est tenu d'accueillir les demandes et d'attribuer le numéro unique. Or, les demandes de logements sont systématiquement orientées vers les bureaux municipaux du logement.

L'office est totalement dépendant de la ville s'agissant des informations relatives au numéro unique. La ville d'Antony procède ainsi à l'enregistrement, au renouvellement et à la radiation des demandes à la suite de relogement dans le patrimoine de l'office. Antony Habitat ne s'est pas organisé pour répondre aux dispositions de l'article R. 441-2-8 a) du CCH qui dispose que « l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail », l'office déléguant également cette fonction aux services municipaux.

Par ailleurs, il ne dispose pas même d'un terminal le reliant en simple consultation au fichier des demandeurs de logement social.

Depuis janvier 2010, un atelier mutation a été mis en place qui a permis à plusieurs familles de procéder à des échanges de logements. Il est piloté par le service de la gestion locative de l'office. Ses réunions, qui traitent une dizaine de dossiers par mois, permettent d'adapter les surfaces aux ménages et d'assainir des situations financières. En 2011, les mutations internes correspondent à 10,91% des attributions totales.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.3 Gestion des attributions

D'après les données fournies par l'office, la répartition des réservataires est la suivante :

	Préfet	Commune	Conseil Général	CIL	Employeur	Autres	Office	Total
Nbre Logts	711	350	278	244	27	5	1 482	3 097
% du total des logts	22,96 %	11,30 %	8,98 %	7,88 %	0,87 %	0,16 %	47,85 %	100,00 %

Depuis 2005, la ville d'Antony gère le contingent préfectoral. L'office lui a également délégué la gestion de son patrimoine. Dans les faits, la ville attribue 80% des logements.

La convention de réservation avec le préfet est en cours de signature.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 4

Antony Habitat et la Ville d'Antony ont signé, le 8 juillet 2009, une convention de délégation de gestion.

Son article 1 prévoit notamment que « La présente convention se donne pour but d'optimiser les attributions individuelles de logements sociaux selon le contexte local et les besoins des demandeurs. Elle vise à faire bénéficier les demandeurs de logements sociaux d'une mesure de simplification administrative **en évitant une double inscription** d'une part à Antony Habitat et d'autre part au service logement de la Ville d'Antony. (...)

La délégation objet de la présente convention s'exerce sans préjudice de la responsabilité propre d'Antony Habitat, en particulier celle de sa commission d'attribution ».

L'enregistrement de la demande, même si elle est nommée « inscription », est bien objet de cette convention.

Par ailleurs, Antony Habitat a demandé l'accès au système d'enregistrement national des demandes de logement social.

Cette convention de gestion n'a pas pour objet spécifique de confier à un mandataire (la ville) l'enregistrement des demandes pour le compte de l'office. D'ailleurs aucune référence à l'art R 441-2-1 du CCH n'est faite. (article qui donne la possibilité d'une telle convention).

Dont acte.

Obs 5 : La gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'office sont confondues ; l'office ne sélectionne pas les demandeurs de logement social sur les logements non réservés de son parc.

Le 8 juillet 2009, l'office a passé avec la ville une convention de délégation de gestion de son contingent (1 482 logements, soit 47,85 % du parc). Pour chaque logement vacant, la commission de la Mairie procède à une sélection des dossiers de candidature. Le service logement de la ville communique à l'office trois dossiers par logement. Le service de la gestion locative en vérifie les pièces constitutives et établit les fiches de synthèse qui sont présentées à la CAL.

Obs 6 : Les objectifs de l'Office au titre de l'accord collectif départemental ne sont globalement pas respectés.

Les réalisations de l'OPH au titre des relogements PDALPD sont, en effet, de :

- 11 en 2009 par rapport à un objectif de 27 ;
- 18 en 2010 par rapport à un objectif de 31 ;
- 37 en 2011 par rapport à un objectif de 35.

Quant aux candidats désignés DALO, l'office a relogé les demandeurs présentés : 1 en 2009, 5 en 2010 et 3 en 2011.

Obs 7 : Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements et la rédaction de son règlement intérieur ne sont pas totalement conformes aux dispositions du CCH.

- L'article R. 441-9 4° du CCH dispose que « *Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès verbal des décisions prises lors de la réunion précédente* ». Or, l'office n'a pas été en mesure de justifier du respect de ces dispositions.
- Egalement, l'organisme n'a pas justifié de la présence dans ses CAL d'un représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3,* » ou des démarches visant à assurer sa présence en application de l'article 3-composition du règlement intérieur adopté en séance du 20 février 2008.
- Par ailleurs, trois articles du règlement intérieur de la CAL contiennent des irrégularités :
 - L'article 3 édicte des contraintes de représentation pour les 6 administrateurs alors que l'article R. 441-9 du CCH énonce des contraintes de représentation pour un seul de ces six membres : « *L'un des membres a la qualité de représentant des locataires* »;
 - L'article 5 indique que les sept membres de la commission élisent en son sein un président. Or, conformément à l'article R. 441-9 II 1 du CCH, cette attribution est réservée aux six membres élus.
 - L'article 9 indique que la commission est convoquée au moins une fois par trimestre. Or, au IV de l'article R 441-9, il est énoncé que « *La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois* ».

Les candidats sont tous pourvus d'un numéro unique. Trois candidatures sont présentées par logement, excepté par les réservataires d'Action Logement.

Obs 8 : L'Office a affecté des logements conventionnés hors des destinations et conditions édictées au CCH.

L'office a loué des logements conventionnés à des personnes morales qui ne sont pas des organismes relevant de l'article L.442-8-1 du CCH et bénéficiaires de logement social au titre de l'article R. 441-1 du CCH. Il s'agit de :

- un logement loué en janvier 2008 à l'Etablissement Public de Santé ERASME qui y loge un personnel médical ;
- un logement loué depuis février 1990 à la commune d'Antony, qui l'utilise comme logement de fonction pour la directrice des ressources humaines de la ville.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 5

Répondant à une observation de la Miilos dans son précédent rapport, Antony Habitat a distingué le contingent communal de son contingent propre.

Par la convention de délégation de gestion du contingent propre à la commune en date du 8 juillet 2009, Antony Habitat définit les catégories de ménages à loger sur les logements non réservés de son parc :

- sorties d'insalubrité ou habitat indigne
- difficultés graves à faire face aux dépenses de logement
- rapprochement domicile / travail
- modification de la composition familiale
- décohabitation du domicile parental
- demandeurs de logement dont le délai dépasse 4 ans
- personnes handicapées.

La délégation à la Ville est donc bien assortie d'objectifs. La gestion des deux contingents n'est pas « confondue », puisque la Ville doit proposer sur le contingent d'Antony Habitat des candidats relevant de catégories particulières.

De plus, l'article 4 de la convention prévoit qu'Antony Habitat se réserve le droit, notamment dans le cadre de mutation et de situation d'urgence, de proposer directement à la CAL une candidature pour un logement de son contingent propre.

Aucun bilan d'étape semestriel ni évaluation annuelle n'ont été présentés par l'organisme alors qu'ils sont requis par l'art 5 de la convention.

Observation 6

L'indicateur F2 de la Convention d'utilité sociale signée le 30 juin 2011 définit les obligations d'Antony Habitat à partir de l'année 2011. Il s'agit du « pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les accords collectifs ».

En 2011, l'objectif d'atteindre 13% de ménages prioritaires PDALPD et accords collectifs dans le total des attributions d'Antony Habitat a été nettement dépassé, puisque la réalisation atteint 24% (37 ménages sur 188).

Le constat de la Miilos était pour les années 2009-2011.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

En 2012, l'objectif de 14% est également atteint (37 ménages sur 250, chiffre en hausse notamment due à la mise en service de la résidence du Parc de Tourvoie).

Vu.

Observation 7 :

Le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements (CAL) doit être corrigé pour être en conformité avec le décret du 18 juin 2008 et les suivants.

Il faut toutefois souligner que la composition (à l'exception du représentant des organismes d'ingénierie sociale, financière et technique, pour lequel une erreur d'appréciation a bien été commise) et le fonctionnement de la CAL se font conformément à la réglementation.

Enfin, le règlement intérieur sera actualisé.

L'organisme affirme le bon fonctionnement de la CAL alors que des irrégularités ont été constatées. Une fois celles-ci corrigées, la composition et le fonctionnement de la CAL seront en effet conformes à la réglementation.

Seules les attributions qui sont intervenues après la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 peuvent donner lieu à sanction pécuniaire (18 mois de loyer du logement au maximum) (annexes 1.7).

Obs 9 : Un dépassement de plafond de ressources a été constaté.

Le contrôle de 58 dossiers, relevant des commissions d'attribution des 28/04/2010, 02/03/2011 et 05/10/2011, a révélé une irrégularité concernant le plafond de ressources. Elle concerne un dossier examiné en CAL du 02/03/2011. Il s'agit d'un logement attribué à un couple dont un des membres vit et travaille en Autriche avec un salaire mensuel de 1.378 €. L'office n'a retenu que le revenu fiscal de référence de la personne travaillant en France, soit 25.511 € et lui a opposé le plafond de ressources correspondant à deux personnes, soit 33.048 €. Or, rapporté à une personne ce barème est de 22.113 €, soit un montant plafond inférieur aux ressources du résident français.

Cette irrégularité est susceptible d'entraîner une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix huit mois de loyers en principal du logement concerné, prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH

Obs 10 : Les baux sont signés par le président du conseil d'administration. Ils comportent une clause abusive. Les annexes réglementaires aux contrats de location ne sont pas fournies aux locataires.

- Le bail est signé par le président du conseil d'administration, M. Legrand. Or, la signature du bail ne relève pas des attributions du président, énoncées à l'article R. 421-17 du CCH. Au contraire, la signature du bail s'inscrit parmi les fonctions du DG listées à l'article R. 421-18 du code, notamment elle se réfère aux termes suivants : « *Il [le directeur général] passe tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile* ».
- Le contrat de location intègre une clause abusive au 1° de ses conditions générales. Il est en effet indiqué dans les conditions générales que le locataire devra « *garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers de valeur suffisante pour répondre des loyers, impôts, taxes, charges et de l'exécution de la présente location* ». Or, le fait d'obliger le locataire de tenir les lieux garnis, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, constitue une clause abusive relevée par la commission des clauses abusives au III A-21 de sa recommandation n°00-01 : « *Considérant que de nombreux contrats font obligation au locataire de tenir les lieux garnis de meubles et objets meublants en quantité et en "qualité" pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail ; qu'une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du Code Civil* ».
- L'office ne joint pas au bail les annexes réglementaires : Le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'y figure pas pour les ensembles ayant fait l'objet d'un bilan énergétique. Contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH, le décompte détaillé de surface corrigée n'est pas remis au nouveau locataire. L'office n'indique pas les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble, obligation résultant des dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8 :

Le premier logement identifié comme étant affecté hors des destinations et conditions édictées au Code de la construction et de l'habitation (CCH) a été mis en location en janvier 2008, avant qu'Antony Habitat en devienne propriétaire. Il convient désormais de régulariser cette situation avec l'hôpital Erasme.

Le second logement est occupé par une personne qui quittera ses fonctions en juin 2014. Le logement sera alors reloué conformément aux dispositions du CCH.

Il n'existe pas d'autre cas de location à usage de logement de fonction.

Observation 9 :

L'erreur d'appréciation vient du fait qu'en Autriche, l'impôt sur le salaire est retenu à la source par l'employeur.

Antony Habitat sera attentif à ne pas renouveler ce type d'irrégularité.

Observation 10 :

La clause abusive est une rédaction ancienne et n'a jamais été exploitée par Antony Habitat. Elle est supprimée des baux.

Depuis le passage de la Miilos, Antony Habitat remet systématiquement à chaque nouveau locataire le diagnostic de performance énergétique, ainsi que le décompte détaillé de surface corrigée, et indique les modalités de réception des services de télévision (cf. pièce 4 : contrat de location, diagnostic performance énergétique, attestation surface corrigée, diagnostic amiante).

L'office n'indique pas les modalités et les délais de correction de cette irrégularité.

Dont acte.

L'OPH avait connaissance des revenus de la ressortissante autrichienne (ils figurent dans le dossier du locataire); il devait donc prendre en compte le cumul des revenus.

Dont acte.

Dont acte.

L'organisme n'a pas répondu sur le 1^{er} item de l'observation à savoir la signature des baux par le président en lieu et place du DG.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 L'évolution des loyers

Les évolutions de loyer délibérées par le CA sont les suivantes :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations gouvernementales	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %
OPH d'Antony (loyers conventionnés)	2 %	2 %	0,5% à 3%, soit 1,73% en moyenne	1,3 %	1,10 %	1,50 %

Obs 11 : Contrairement à l'article 65 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les révisions de loyers 2010 et 2011 sont intervenues respectivement au 1^{er} mars et au 1^{er} mai au lieu du 1^{er} janvier de l'année considérée.

La délibération du CA en date du 14 décembre 2009 mentionne une augmentation des loyers à compter de mars 2010 alors que le tableau de détail par groupe d'immeubles inscrit la date du 1^{er} janvier 2010. Le contrôle note en page 12 du PV du 9 décembre 2010 les propos sur le sujet d'un administrateur énonçant « *par ailleurs sa satisfaction que l'augmentation de loyers 2010 ait eu lieu en mars et non en janvier* ». Il insiste cependant sur le fait que « *la décision de reporter la mise en œuvre de cette délibération n'était pas légale* ».

La délibération 28 février 2011 a également la particularité d'avoir augmenté les loyers à compter du 1^{er} mai 2011 au lieu du 1^{er} janvier comme il est énoncé dans les textes.

Obs 12 : Des dépassements de loyers par rapport à la convention APL ont été constatés sur le groupe Saint Saturnin.

11 logements sont concernés

Obs 13 : Contrairement à la réglementation en vigueur, l'office ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL.

Cette obligation résulte du décret 2007-316 du 8 mars 2007 codifié dans l'article R. 445-13 du CCH.

3.3.2 Les charges

L'office est très largement majoritaire dans quatre copropriétés (représentant 18 % du total des logements). Celles-ci sont gérées par des syndicats.

Obs 14 : Les charges d'eau des parties communes récupérables auprès des locataires du groupe - Les Morins- sont très élevées sur la période 2007-2011 du fait de fuites.

D'importantes fuites d'eau existent à la résidence Les Morins, et ce sur toute la période étudiée (2007-2011). L'origine de ces fuites n'a pas encore été trouvée, et l'office est en train de rénover toutes les canalisations.

En 2011, l'office a pris à sa charge un montant de 37 k€ de charges communes d'eau. Cette prise en charge est insuffisante aux yeux des locataires et fait l'objet de négociations.

L'office doit régulariser cette situation qui perdure depuis 2007.

Analysé pour 2011, à partir des données transmises par l'organisme, le coût moyen des charges générales (hors chauffage, ascenseur et eau) oscille entre 6 et 11 € par m² de surface habitable (SH), ce qui est correct. L'office effectue un bon suivi des contrats d'entretien ; ils ont été renégociés à leur terme en prenant en compte le patrimoine acquis auprès de l'office départemental, ce qui a permis, le cas échéant, une baisse des coûts pour les locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 11 :

Pour la période 2007 – 2012, le tableau des évolutions de loyer fait apparaître que l'augmentation moyenne des loyers pratiquée par Antony Habitat (1,60%) est inférieure à la moyenne des recommandations gouvernementales (1,80%). L'application effective de la hausse des loyers en 2010 et 2011 a été retardée aux mois de mars 2010 et mai 2011 dans l'intérêt des locataires, qui ont bénéficié de la stagnation de leurs loyers les premiers mois de ces deux années.

Ce n'est pas le sujet de l'observation.

Les révisions de loyers 2010 et 2011 sont intervenues à des dates non conformes sans préjudice pour les locataires.

Observation 12 :

Concernant les trois premiers logements situés au 31 Avenue du Bois de Verrières, Antony Habitat se base sur la convention n° 495 signée le 14 octobre 1985 (loyer maximum annuel de 189 F / m² surface corrigée). Le taux de loyer maximal actualisé s'élève à 49,71 € au 1^{er} janvier 2012, inférieur aux taux de loyers pratiqués.

L'organisme confirme les dépassements des loyers plafonds. Il doit procéder au remboursement des sommes trop perçues.

Concernant les huit autres logements le dépassement moyen en 2012 est de 1,13 € / m² surface corrigée / an. Au 1^{er} janvier 2013, l'actualisation des loyers maximums conduit à ce que seuls trois logements dépassent désormais les plafonds, qui s'élèvent à 45,91 € et 50,34 €.

Observation 13 :

Antony Habitat s'est rapproché de son prestataire informatique pour pouvoir faire mentionner le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés, ce qui sera fait.

Dont acte.

Observation 14 :

Au sujet de la consommation d'eau de la résidence Les Morins, Antony Habitat est engagé depuis plusieurs années à la fois sur :

- un programme de travaux de remplacement de l'ensemble des réseaux pour la résorption des fuites. A ce jour, trois tranches ont été réalisées, pour un montant total de 318 517 €;
- une discussion avec les associations de locataires sur l'augmentation de la prise en charge de l'eau excédentaire par Antony Habitat. Ceci doit aboutir dans le premier semestre 2013.

Dont acte.

Sur l'ensemble du patrimoine, Antony Habitat poursuivra, de façon plus fine, sa modulation des niveaux de provisions.

Certains groupes présentent toutefois des charges plus élevées ; il s'agit par exemple de Schoelcher (45 logements) avec 16,1 € au m² de SH ; la Garenne, 146 logements avec 17,4 € au m² de SH, ou Noyer Doré, autour de 13 € le m². Les explications fournies (plus de personnel de proximité, espaces verts plus importants...) par l'office montrent une bonne connaissance des dossiers.

Les charges de chauffage sont maîtrisées, les groupes les plus pénalisés étant ceux qui utilisent le chauffage urbain.

Les régularisations de charges ont généralement lieu en juin de l'année N+1. Les charges 2011 auront été régularisées beaucoup plus tardivement (fin octobre 2012).

Pour l'année 2011, l'analyse des données transmises par l'organisme montre que, globalement, les provisions sont supérieures de 15% aux charges, avec cependant de grandes disparités entre les groupes .

Pour les charges générales (hors chauffage et ascenseurs), les écarts vont de -29% à +34%

Certains sur provisionnements proviennent en partie d'une baisse de charges suite à la renégociation, à la baisse, de contrats, après l'intégration du patrimoine de l'office départemental.

L'organisme est invité à affiner le calcul des provisions, surtout pour les domaines relevant de l'application de contrats.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Office à comptabilité publique, Antony Habitat est soumis à la règle de la séparation entre l'ordonnateur et le comptable. Les créances locatives sont gérées par les services du comptable public, et du côté de l'ordonnateur, par deux agents, l'un affecté au pré contentieux et l'autre au contentieux. Ils sont placés sous la responsabilité de la directrice du service de gestion locative.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Créances locatives (compte 411)	242	218	565	575	570
Créances douteuses (compte 416)	99	99	104	921	1 021
Correction des admissions – recouvrements en non valeur	9	8	0	2	25
Stock d'impayés	350	325	669	1 498	1 616
En % des loyers plus charges	4,8%	4,4%	3,8%	8,2%	8,9%

Le tableau ci-dessus, analysé de façon globale, montre la forte augmentation du taux d'impayés, qui, après avoir diminué en 2009, double en 2010 et comprend des créances douteuses qui augmentent encore de plus de 10% en 2011 ; le taux d'impayés de 8,9% en 2011 reste cependant largement inférieur à la médiane de 13,42% calculée pour les offices d'Île-de-France sur l'année 2010.

- Absorption du patrimoine de l'Office départemental

En 2009, l'office a absorbé 1 700 logements. Le service du Comptable Public dédié à l'Office départemental a, au moment du transfert de patrimoine, considéré les locataires des logements transférés comme des locataires sortis ; certaines créances locatives impayées ont fait l'objet de saisies sur salaires avec suppression d'APL. Ainsi en 2009, le taux d'impayés baisse car les locataires entrant n'ont pas de dette.

En 2010, un nombre important de locataires ayant fait l'objet de saisies se trouve en grande difficulté pour le paiement de leur loyer courant, et pour faire rétablir les droits à l'APL supprimés, ce qui explique l'augmentation très importante des créances douteuses. Parmi eux 58 étaient des occupants sans droit ni titre, en procédure d'expulsion avec réquisition de la force publique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Par ailleurs, les services de la Trésorerie ont vu leur charge de travail augmenter et n'ont pas pu réaliser toutes les opérations voulues. L'étude des impayés montre que certains dossiers avec de gros impayés ne font pas l'objet d'opposition à tiers détenteur faute de temps, alors que cette procédure était utilisée systématiquement auparavant.

- Le pré contentieux

Chaque mois, un listing est envoyé par le Trésor Public, et son étude permet une détection précoce des défaillances par l'office. Une première lettre de rappel est envoyée juste après le premier impayé, et une seconde, si besoin est, le mois suivant. Des plans d'apurement sont systématiquement proposés, et chaque locataire bénéficie d'un traitement personnalisé pour son dossier ; l'office recherche toutes les aides et fonds de garantie en vigueur, avec le recours aux autres partenaires sociaux lorsque cela est nécessaire. Des plans d'apurement sont également proposés par les services de la Trésorerie.

- Le contentieux

Parallèlement aux actions de recouvrement du Trésor, l'office envoie un commandement de payer entre le second et le 4^{ème} mois qui suit le premier impayé, puis il engage une procédure qui pourra se traduire, à terme, par l'expulsion du locataire.

Les jugements d'expulsion avec recours à la force publique ont été de 9 en 2011 et 11 en 2010.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office emploie une conseillère en économie sociale et familiale qui, outre l'accompagnement social, intervient dans la détection des risques d'impayés et dans le traitement des premiers impayés.

La conseillère en économie sociale et familiale traite les aides aux logements et la mise en place du loca-pass. Elle assure une permanence à la résidence du Noyé Doré. En cas de difficultés sociales ou d'incident de paiement, elle organise un accueil personnalisé. Depuis 2010, elle participe à l'atelier mutation mis en place par l'office avec la ville d'Antony. Dans ce cadre, chaque locataire ayant fait une demande de logement est reçu de façon individuelle, son cas étant soumis lors de cet atelier qui se réunit mensuellement.

Outre 24 gardiens, Antony Habitat compte 8 agents d'entretien et 3 agents chargés des espaces verts. La régie (2 agents depuis 2008) a été supprimée en 2011. Ces agents effectuent l'entretien des logements et des parties communes des résidences du patrimoine historique d'Antony Habitat ; les résidences du patrimoine acquis ont leur entretien réalisé par des sociétés.

Obs 15 : L'office ne respecte pas les dispositions de l'article R. 127-1 du CCH concernant le gardiennage et la surveillance des immeubles de 100 logements et plus.

Cette observation était déjà exprimée pour la résidence Lavoisier lors du précédent contrôle. Or, à cet ensemble de 276 logements, il n'est toujours affecté qu'un seul gardien. La même infraction concerne la résidence Guillebaud, acquise dans le cadre de la reprise du patrimoine de l'OPDH 92. Aux termes de l'article R. 127-1 du CCH, au moins cinq employés à plein temps devraient être affectés à la surveillance et au gardiennage de ses 500 logements. Les données produites par l'office associent quatre gardiens à cet ensemble immobilier.

Depuis février 2012, les loges sont informatisées afin de diminuer le temps de réponse des réclamations et de délivrer un accusé de réception. Les réclamations saisies informatiquement sont traitées dans la journée au siège par le service technique qui lui trouve la solution adaptée. Les gardiens peuvent ainsi suivre en temps réel les réponses apportées à ces réclamations.

L'office s'est doté d'un plan de concertation locative. Le conseil de concertation locative se réunit une fois par an.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 15 :**

La gardienne de la résidence Lavoisier n'a en effet pas fait valoir ses droits à la retraite depuis le précédent contrôle Miilos. Nous confirmons que la loge sera alors occupée par un couple. Cependant, il faut rappeler que la gardienne actuelle consacre la totalité de son temps de travail à ses tâches de gardiennage et de surveillance, puisque le ménage et la gestion des ordures ménagères sont exclusivement confiés à une entreprise.

Quant à la résidence Guillebaud, en plus de la société de ménage qui intervient quotidiennement, ce sont cinq employés à temps plein qui sont sur site, car aux quatre gardiens s'ajoute un employé d'immeuble.

Dans son rapport précédent, la Miilos indiquait que, d'après les dispositions réglementaires, le gardiennage et la surveillance des immeubles de 100 logements et plus peut être assuré par des « concierges, gardiens, employés d'immeubles ». Avec cinq agents dans une résidence de 500 logements, les obligations seraient donc respectées.

L'office ne précise pas la date à laquelle la situation sera régularisée.

Dont acte.

Obs 16 : L'office qui intègre les services municipaux dans son dispositif d'astreinte en dehors des heures de service, n'a pas sécurisé cette responsabilité dans une convention avec la ville.

Un dispositif d'astreinte téléphonique a été mis en place afin de répondre aux réclamations urgentes en dehors des heures de service. Ce dispositif renvoie à un numéro unique qui est affecté à une permanence assurée par la cellule « vidéo surveillance » de la mairie. Un personnel municipal qualifié et présent 24h/24h est chargé de filtrer les appels et de produire la réponse adaptée en cas de situation réellement urgente. Cette procédure qui résulte d'une pratique ancienne n'est pas formalisée avec la ville. A défaut pour l'office de vouloir mettre en place une procédure d'astreinte en totale autonomie par rapport à la ville, une convention écrite avec celle-ci paraît nécessaire afin de préciser les responsabilités de chaque intervenant.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Le contrôle précédent avait fait le constat de la faible autonomie de l'office vis-à-vis de sa collectivité de rattachement. Le présent contrôle confirme cette situation, notamment s'agissant de la gestion du contingent non réservé toujours abandonné à la commune. Par ailleurs, les enquêtes triennales 2009 et 2012 marquent une détérioration de l'accueil des populations les plus modestes.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'office présente une bonne répartition dans la ville. Il est très majoritairement composé d'habitat collectif et est diversifié dans ses formes et typologies. Les logements sont relativement anciens avec un âge moyen de 34 ans en 2011. Le patrimoine de l'office bénéficie d'une très bonne couverture en termes de transports en commun et de services de proximité, ce qui lui confère une forte attractivité expliquant une rotation faible.

Le patrimoine de l'organisme se compose au 31 décembre 2011 de :

- 3 257 logements dont 679 en ZUS. Le patrimoine de l'office est très majoritairement composé d'habitat collectif. Une seule opération, issue du patrimoine initial, les Morins Pavillons, est constituée de maisons individuelles, soit 106 logements. Quatre résidences sont en copropriété : Jeanne d'Arc, Auguste Mounié, Anatole France et Les Prés.

Par ailleurs, une partie du parc n'est pas conventionné à l'APL. Les 161 logements de la résidence Champagne achetée à OGIF le 31/12/2011 font l'objet d'une demande de conventionnement

- 1 foyer d'hébergement pour les personnes en situation de handicap, géré par l'association APAJH
- 1 résidence étudiants de 120 logements, livrée le 30 septembre 2011 et gérée par le CROUS
- 24 locaux commerciaux
- 1 206 parkings ou garages ;

Voté lors du conseil d'administration du 21 octobre 2008, le transfert de patrimoine de l'OPDH 92 situé sur le territoire de la ville d'Antony est présenté comme répondant à une volonté de rationalisation géographique du patrimoine et d'amélioration de la gestion de proximité. La délégation dont dépendait ce patrimoine antonien était en effet sise à Bagneux et le siège à Levallois. La vente s'est réalisée le 19 décembre 2008 avec le transfert de jouissance par la perception des loyers à compter du 31 décembre 2008.

La cession s'est effectuée par acte de vente en la forme administrative rédigé par le vendeur, au prix de 34 916 173,29 € calculé sur la base de la valeur nette comptable des bâtiments inscrite

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 16 :

Antony Habitat et la Ville d'Antony signeront une convention relative au dispositif d'astreinte.

Dont acte.

au bilan. En tenant compte de la fraction non amortie des subventions (10 051 569,41 €) et du transfert intégral du capital restant dû au titre des emprunts ayant financé les bâtiments (21 433 350,91 €), la soulte restant à verser par l'office est de 3 431 252,97 €.

Obs 17 : La vente du patrimoine de l'OPDH 92 à l'office d'Antony Habitat a manqué de rigueur et fait courir un risque juridique à l'organisme.

- L'acte administratif mentionne un patrimoine erroné

En effet, l'acte administratif de vente mentionne dix ensembles immobiliers comprenant 1 795 logements et une surface cumulée de 91 434 m². Il omet de mentionner l'acquisition de 900 parkings et de 20 commerces. L'arrêté préfectoral de transfert n° 2008-077 indique 1 708 logements. L'office municipal affiche un patrimoine transféré de 1 717 logements.

Ces différences sont expliquées, d'une part, par la destruction de 78 logements par l'OPDH 92, destruction commencée à la date de la vente et achevée en février 2009, d'autre part, par des approximations du patrimoine transmis et indiqué aux services de l'Etat.

Le tableau établi dans le cadre du contrôle par l'office Antony Habitat, fait état de groupes ou adresses omises (exemple, groupe Erasme) et de logements disparus ou ayant changé de destination. Le total, auquel l'Office aboutit avec ce décompte rectificatif, est toutefois de 1718 logements.

Les approximations de surfaces ont motivé un refus de publicité par le conservateur des hypothèques et ont nécessité un acte complémentaire ramenant la surface cumulée vendue à 87 837 m².

L'acte complémentaire est lui-même erroné. Il omet par exemple de nommer et de mesurer les parcelles BK 399 et BK 413, devenues propriété de l'office municipal. Au « C Effet relatif » de l'acte complémentaire, figurent les parcelles BI 142 § 4 ; BJ 113 § 4 et AJ 20 § 9, alors que celles-ci ne sont pas mentionnées au « B désignation du bien » du même document. Il mesure la parcelle AJ 122 en comptant 189 m² au lieu de 1089 m². De plus, cet acte du 15 septembre 2009 est signé par le président de l'OPDH 92 et n'est pas cosigné par les directeurs généraux des offices, parties à la vente et signataires de l'acte initial. De fait, l'information relative à cet acte complémentaire n'a pas été donnée au conseil d'administration de l'OPH.

Sur une partie de l'emprise libérée par les 78 destructions, l'office a construit une résidence étudiante de 120 logements. L'autre partie de l'emprise libérée, représentant trois parcelles de 968 m² cumulés (BI n° 134-135 et BL n° 85), a été cédée à la ville par voie d'échange sans soulte dans le cadre de l'aménagement de l'îlot du Canigou/ Scherrer, prévu dans la convention de rénovation urbaine. Les parties cédées devant recevoir l'aménagement par la ville d'un espace public piétonnier, la construction de logements en accession sociale à la propriété et du logement en locatif libre par deux opérateurs immobiliers.

- En son article 3, l'arrêté préfectoral de transfert n° 2008-077 mentionne que l'OPH d'Antony doit prendre un avenant aux conventions pour procéder au changement de propriétaire ; cette obligation n'est pas respectée à la date du contrôle.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'office s'est doté d'un PSP, approuvé en CA du 30 mars 2010. Antony Habitat s'efforce de promouvoir les actions en faveur du développement durable. En matière d'offre nouvelle, l'office recherche la construction en label très haute qualité environnementale (THQE), comme c'est le cas des logements de l'opération du quartier du Bas gravières/Crocheteur en cours de construction au moment du contrôle. En matière de réhabilitation, il effectue le changement des menuiseries pour des économies d'énergie. L'office entreprend également des investissements en direction d'une meilleure maîtrise de la consommation d'eau. Cette maîtrise touche la vérification et le changement des canalisations mais intéresse aussi les compteurs d'eau. Antony Habitat a mis en place des procédés de relevés qui automatisent les opérations relatives à la facturation. Outre cet aspect pratique, le télé relevé vise, au niveau de chaque logement, à

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 17 :

Les actes administratifs de vente du patrimoine de l'Office départemental ont été établis par ce dernier, par définition détenteur de l'ensemble des informations (nombre de logements par adresse, surfaces, etc.).

Antony Habitat s'est rapproché de l'Office départemental pour lever les états hypothécaires.

Si nécessaire, il sera demandé au rédacteur des actes (c'est-à-dire à l'Office départemental) de produire un nouvel acte rectificatif.

Les avenants aux conventions APL pour constater le changement de propriétaire sont en cours d'établissement auprès de la Préfecture.

En effet mais l'organisme acheteur aurait pu effectuer un contrôle de ces informations.

L'acte complémentaire erroné peut être source de contentieux futurs. Il serait judicieux de produire un rectificatif et de le présenter au conseil d'administration de l'office.

Il est pris note de cette rectification en cours.

faciliter le suivi de la consommation d'eau et à alerter sur les anomalies constatées lors des évolutions de consommation.

Dans la CUS, l'office affiche un programme de constructions qui se situe principalement dans le cadre de l'ANRU et de la reconstitution du patrimoine antonien démolé. Dans la période de contrôle, les constructions relevant de l'offre nouvelle de logements s'élèvent en effet à 182 logements sur un total de 422 logements, soit un pourcentage de 43,13%.

La stratégie de développement du parc repose, en effet, plutôt sur l'intégration de patrimoine existant. Après les 1 717 logements transférés de l'OPDH 92 et les 161 logements acquis à OGIF, l'office envisage d'acheter 880 logements à la Semidep, en la forme de transfert d'un bail emphytéotique, sachant que cette dernière acquisition n'a pas encore été confirmée en CA.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Dans un contexte de forte demande sur la ville, Antony Habitat a souhaité relancer la production de logements sociaux.

Sa production des cinq dernières années s'élève à 302 logements : reconstruction de 240 logements au titre du renouvellement urbain auxquels s'ajoutent aussi 62 constructions non prévues au contrat ANRU (cf. paragraphe 5).

Par ailleurs, l'office a réalisé 120 logements pour étudiants (Résidence Louise Bourgeois).

Dans sa séance du 9 juin 2011, les débats du CA ouvrent la possibilité d'acquérir 80 logements en VEFA dans le cadre d'un projet ville relatif au terrain sis rue Adolphe Pajeaud.

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

L'office ne possède pas de réserve foncière. Les opportunités foncières proviennent essentiellement de la municipalité d'Antony et des opérations en VEFA.

Depuis le développement de son parc dans le cadre de l'acquisition du patrimoine de l'OPH départemental en 2009, l'office a procédé au recrutement d'un directeur du service technique, dont les compétences sont principalement affectées aux grosses réhabilitations et aussi aux constructions neuves. Sur la période étudiée, la résidence étudiants et l'opération Bas-Graviers relèvent d'une réalisation en maîtrise d'ouvrage directe. L'office s'est appuyé sur le dispositif de la VEFA pour la réalisation des autres programmes. Il a ainsi pu atteindre ses objectifs d'offre nouvelle, et se trouve en capacité de poursuivre sa politique patrimoniale.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

- L'office Antony Habitat est propriétaire de 49 ascenseurs. Le contrôle technique quinquennal achevé le 15 mai 2012, produit en annexe 1.13, conclut à la conformité des appareils avec les travaux imposés dans le cadre de l'échéance du 31 décembre 2010 par la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003.
- L'office est propriétaire de 22 jeux pour enfants.

Il a passé avec la ville d'Antony une convention (convention initiale du 7 décembre 2007, modifiée le 24 septembre 2009) par laquelle il lui confie l'entretien de l'ensemble des jeux situés sur son patrimoine, selon les conditions appliquées à ses propres équipements avec une visite toutes les 8 semaines. Dans l'intervalle de ces 8 semaines, la convention impose à l'office l'obligation d'effectuer un contrôle visuel hebdomadaire des installations. L'organisme est invité à produire une procédure relative à cette surveillance. Par ailleurs, il n'est pas prévu, dans la convention, de compte rendu de la ville après chacune de ses visites, permettant de s'assurer de son passage. L'organisme est invité à demander un compte rendu de passage des services de la ville.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- L'office est en conformité avec la réglementation sur l'amiante. Il tient un tableau de bord des repérages amiantes.
- S'agissant des diagnostics de performance énergétiques (DPE), 10 résidences ont fait l'objet d'un bilan énergétique sur les 28 résidences du parc ce qui représente un DPE pour 66,15 % des logements. L'office prévoit la réalisation de la totalité des DPE en décembre 2012.

La visite de patrimoine a permis de constater que l'office gère un patrimoine attractif bien entretenu.

Depuis les cinq dernières années, les opérations de réhabilitation ont concerné principalement les changements de menuiserie (groupes BIEVRE III, Lavoisier, Les Morins, Garennes et Moulin), le changement de deux ascenseurs du groupe Lavoisier et les réfections de toitures et des cages d'escaliers du groupe Moulin.

Les réhabilitations prévues dans le futur proche concernent principalement le groupe Lavoisier. La deuxième tranche de travaux pour ce groupe (6 bâtiments) prévoit des travaux lourds d'étanchéité façade et de toiture terrasse ainsi que le changement de gardes corps extérieurs, des interphones et des portes de hall.

Obs 18 : Les justificatifs des visites de sécurité du groupe BIEVRE III n'étaient pas conservés dans la loge.

En effet, un registre de sécurité neuf et vierge a été présenté au contrôle du groupe BIEVRE III. Plus tard, l'office a pu justifier du contrôle des extincteurs de ladite résidence, effectué le 31/08/2012. Toutefois, il est rappelé que la mise à jour du carnet de sécurité a pour but de suivre l'évolution de la sécurité au cours de la vie de l'établissement. Le registre de sécurité renseigne des contrôles effectués ; il doit donc se trouver en permanence au sein de l'immeuble. Il est rappelé les dispositions de l'article R. 123-51 du CCH qui commandent de tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier, les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Antony Habitat n'entend pas procéder à des mises en vente de logements appartenant à son patrimoine. Cette position répond au fait que la ville d'Antony n'a pas encore respecté son obligation de 20% de logements sociaux, instituée par l'article 55 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

En outre, Antony Habitat ne souhaite pas procéder à des ventes de logements à leurs occupants, d'une part, parce qu'il pense réaliser ses objectifs d'offre nouvelle sans avoir le besoin de recourir aux fonds propres issus de la vente de ses logements et, d'autre part, parce qu'il ne souhaite pas ajouter d'autres copropriétés à celles constituées dans les années 1980 à 1990.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Dans la période de contrôle, l'office s'est considérablement agrandi. Il est passé de 1 379 logements fin 2007 à 3 199 fin 2011. L'office a ainsi absorbé, en décembre 2008, les 1 717 logements antoniens de l'office départemental, et, en décembre 2011, les 161 logements de la résidence Champagne du patrimoine de l'OGIF.

Il a livré 120 logements dans le cadre d'une résidence étudiante en 2012, et lancé 302 logements nouveaux dont 240 logements au titre de l'ANRU ; ceux-ci devraient finir d'être livrés entre 2013 et 2015; 243 logements sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, le solde relève d'opérations en VEFA.

Toutefois, sa stratégie de développement du patrimoine procède plus de l'intégration de patrimoines existants et de la reconstitution de logements démolis dans le cadre de l'ANRU que véritablement de la création d'offre nouvelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 18 :

Le registre de sécurité, tel que l'a constaté la Miilos lors de sa visite, est désormais conservé dans la loge. L'ensemble des renseignements relatifs à la sécurité des immeubles y sont désormais consignés.

Il est pris note du transfert du registre de sécurité détenu au siège dans les loges de gardien. Ce registre qui enregistre les contrôles effectués doit nécessairement se trouver dans l'immeuble concerné.

Les réhabilitations réalisées ont concerné principalement les réfections de toitures et le remplacement de fenêtres. Elles se poursuivent avec les chantiers lourds d'enveloppement des murs dans le cadre des objectifs de développement durable et d'économie d'énergie.

5. RENOVATION URBAINE

Antony Habitat n'a pas procédé à la destruction de logements dans le cadre de la convention ANRU, il est cependant contributeur dans la reconstruction à hauteur de 240 logements. Ces derniers sont localisés dans trois opérations qui comportent également des constructions hors ANRU. Il s'agit des opérations :

- Bas-Graviers, réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, pour 123 logements, dont 100 au titre de l'ANRU ; la réalisation a débuté en mai 2011 pour une fin de chantier prévue à l'automne 2012 ;
- Parc de la Tourvoie, réalisée en VEFA, pour 113 logements dont 80 ANRU ; le chantier a démarré en novembre 2010 avec un délai contractuel de 25 mois de travaux, soit une livraison à l'automne 2012 ;
- US METRO, réalisée également en VEFA, pour 66 logements dont 60 au titre de l'ANRU. Le contrat de réservation des 66 logements sur une opération de 216 a été signé le 31 mars 2011. La livraison est prévue début 2014, les travaux ne débutant qu'après l'achèvement de ceux, en cours, de la première tranche, dans laquelle Antony Habitat n'est pas impliqué.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Office à comptabilité publique, l'OPH dispose d'une comptabilité tenue par la Trésorerie.

Le service comptabilité-finances de l'organisme est placé sous la responsabilité du directeur général adjoint. Ce service comprend un contrôleur de gestion, deux comptables et un responsable qui a quitté l'office en juillet 2012 ; l'office prévoit le recrutement d'un comptable supplémentaire et d'un directeur financier.

L'analyse de la comptabilité ne soulève pas d'observations. Les annexes sont bien tenues. L'annexe concernant la maintenance n'est pas remplie et devra l'être à l'avenir. Les fiches de situation financière et comptable sont bien tenues et la cohérence avec la comptabilité générale est respectée.

La réalisation d'une charte de partenariat avec le comptable public est en cours au moment du contrôle ; elle devrait être signée courant novembre 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur prêts	0	2	1	1	1
Loyers	5 326	5 458	12 460	13 158	13 206
Coût de gestion hors entretien	-1319	-1 394	-2 102	-2 810	-2 830
Entretien courant	-212	-203	-370	-499	-615
GE	-396	-425	-1 138	-1 378	-1 297
TFPB	-796	-812	-1 715	-1 732	-1 772
Flux financier	-14	39	-111	-122	-55
Flux exceptionnel	66	99	354	-157	180
Autres produits d'exploitation	209	87	141	188	150
Pertes créances irrécouvrables	-9	-8	0	-2	-25
Intérêts opérations locatives	-1 010	-985	-2 107	-1 461	-1 959
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 144	-1 236	-2 386	-2 687	-2 786
Autofinancement net¹	700	622	3 027	2 508	2 189
% du chiffre d'affaires	13,1%	11,4%	24,3%	19%	16,6%

En 2009, l'autofinancement net, calculé en pourcentage du chiffre d'affaires, est de 24,3%, contre 13,1% et 11,4% en 2007 et 2008.

Cette forte augmentation qui provient de l'intégration des 1 717 logements de l'office départemental 92, diminue en 2010 (ratio de 19%) à cause de l'augmentation du coût de gestion (il passe de 2 102 k€ à 2 810 k€), et ce malgré la diminution des annuités (elles passent de 4 493 k€ en 2009 à 4 141 k€ en 2010).

En 2011, le ratio diminue encore (16,6% du chiffre d'affaires), du fait de l'augmentation des annuités. Il reste cependant supérieur à la médiane de 13 %, relevée sur 2010, pour les OPH en Ile-de-France.

6.2.2 Analyse de l'exploitation

• Les produits

Les loyers sont, en 2011 de 3 861 € au logement en moyenne, ce qui est un peu supérieur à la médiane OPH 2010 de 3 650 € au logement.

La vacance financière est de 2,5% des loyers et charges. Par contre, la vacance des garages et parkings est elle beaucoup plus élevée : aux alentours de 15% des loyers.

• Les charges

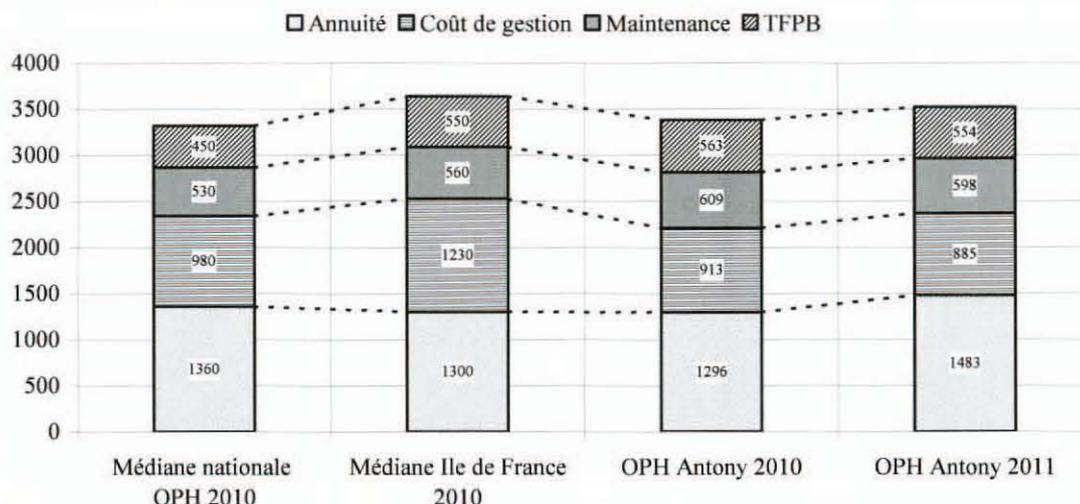
Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2010 et 2011 sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale OPH 2010	Médiane Ile de France OPH 2010	OPH Antony 2010	OPH Antony 2011
Annuité	1 360	1 300	1 296	1 483
Coût de gestion	980	1 230	913	885
Maintenance	530	560	609	598
TFPB	450	550	563	554

¹ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



- Les annuités, de 1 296 € au logement en 2010, se situent au niveau de la médiane OPH Ile-de-France 2010 (1 300 € au logement). En 2011, le taux d'endettement augmente : il est de 1 483 € au logement.

- Le coût de gestion hors entretien courant et hors TFPB, était de 1 024 € au logement en 2008. En 2010 et 2011, il est respectivement de 2 810 k€ et 2 829 k€, soit 913 € et 885 € au logement ce qui est largement inférieur à la médiane Île-de-France 2010 de 1 230 € au logement.

Le montant peu élevé du coût de gestion (qui comprend les charges de personnel et les frais généraux), est en grande partie dû aux charges de personnel. Celles-ci sont, en 2010 et 2011, respectivement de 489 et 513 € au logement ; ces ratios sont largement en dessous de la médiane 2010 de 770 € au logement calculée pour les OPH en Ile-de-France.

- La maintenance (travaux d'entretien courant et de gros entretien) est de 1 877 k€ en 2010 et de 1 912 k€ en 2011, soit respectivement 609 € et 598 € au logement ; ces ratios sont supérieurs à la médiane 2010 de 560 € au logement.

Le gros entretien a augmenté après l'acquisition des immeubles de l'office départemental 92 ; il est passé de 300 € au logement en moyenne en 2007 et 2008 à 400 € au logement en moyenne à partir de 2009.

- La taxe foncière est de 553 € au logement en moyenne en 2010 et 2011 ; elle se situe au niveau de la médiane Ile-de-France 2010 de 550€ au logement. Elle concerne, en 2011, 2 889 logements sur les 3 199 de l'organisme, soit 90% du parc. Par ailleurs, la société bénéficie chaque année d'une exonération de 30% obtenue pour 575 logements situés en ZUS.

En pourcentage des loyers, pour l'année 2011, les dépenses principales de l'organisme se répartissent ainsi :

Annuités	Frais personnel	Frais généraux	Maintenance	Taxe foncière	Total
35,9%	12,4%	9%	14,5%	13,4%	85,2%

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.3 Analyse du bilan

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	13 662	14 526	26 375	28 182	31 428
Provisions pour risques et charges	1 188	1 153	1 853	2 478	2 905
<i>Dont PGE</i>	<i>1 138</i>	<i>1 118</i>	<i>1 818</i>	<i>2 373</i>	<i>2 800</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	19 793	21 177	23 817	26 731	29 287
Dettes financières	28 039	29 290	52 812	54 964	73 733
Actif immobilisé brut	58 248	62 742	98 584	105 652	128 857
Fonds de Roulement Net Global	4 434	3 404	6 273	6 702	8 497
FRNG à terminaison des opérations²					2 472
Autres actifs d'exploitation	573	557	1 377	1 788	2 629
Provisions d'actif circulant	195	170	425	793	853
Dettes d'exploitation	493	540	2 857	2 058	1 852
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-115	-153	-1 906	-1 063	-75
Créances diverses (+)	156	32	143	55	85
Dettes diverses (-)	650	799	1 042	1 047	5 770
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-494	-767	-899	-992	-5 685
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-608	-920	-2 805	-2 055	-5 760
Trésorerie nette	5 042	4 324	9 078	8 758	14 257

- En 2011, les ressources internes (capitaux, réserves, résultats, y compris les subventions et provisions) constituent 32,2% des capitaux permanents (ressources internes plus dettes financières et dépôts de garantie). Ce ratio, qui se rapporte à l'autonomie financière de l'office, est en dessous de la médiane 2010 de 39,2 %, calculée pour les OPH en Ile-de-France ; il se situait autour de 36 % jusqu'en 2010, et sa baisse en 2011 provient de la forte augmentation des dettes financières (+36%), correspondant aux emprunts réalisés pour financer les constructions neuves en cours.

Du fait du transfert des logements de l'office départemental en 2009, les capitaux propres passent de 14 526 k€ en 2008 à 26 375 k€ en 2009. Il comprennent les résultats de 716 k€ en 2007, 585 k€ en 2008, 1 268 k€ en 2009, 1 280 k€ en 2010 et 1346 k€ en 2011 ; ceux-ci ont doublé depuis 2009.

- La provision pour travaux de gros entretien est calculée en fonction d'un programme pluriannuel d'entretien ; elle correspond à trois ans de travaux.
- En 2011, le fonds de roulement net global (FRNG) est de 8 497 k€ ; il représente 2,4 mois de dépenses ce qui est bien inférieur à la médiane 2010 de 4,2 mois. En effet, les investissements en cours sont assez importants, et augmentent d'autant les dépenses mensuelles moyennes. A terminaison des opérations en cours, le FRNG est de 2 472 k€ et ne représente plus que 20 jours de dépenses, ce qui est très faible.
- Le bas du bilan est une ressource en fonds de roulement sur toute la période étudiée ; celle-ci a d'ailleurs fortement augmenté puisqu'elle est passée de 2 805 k€ en 2009 à 5 760 k€ en 2011. Elle est alimentée par des écritures d'acomptes de charges, calculées forfaitairement de 650 k€ (comme en 2010), et par un montant élevé de dettes sur immobilisations (4 556 k€). Cette situation bilantielle est conjoncturelle, toutes les dettes sont à moins d'un an, et l'office respecte ses délais de paiement.

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de 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 engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- La trésorerie nette de 14 257 k€ fin 2011, correspond à 4 mois de dépenses mensuelles ; ce ratio est supérieur à la médiane 2010 de 3,3 mois de dépenses moyennes. Elle ne provient du haut du bilan que pour 60% de son montant ; les 40% de son montant, qui proviennent du bas du bilan, ont un caractère plus conjoncturel.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office dispose d'une analyse prévisionnelle pour le compte d'exploitation uniquement (l'évolution du potentiel financier n'est pas réalisée), établie en concordance avec les objectifs du PSP et de la CUS, réalisés respectivement en juin 2010 et juin 2011. Elle a été actualisée en octobre 2012, dans le cadre de l'élaboration du budget prévisionnel 2013 qui prend en compte l'évolution du potentiel financier jusqu'en 2014 compris.

- Pour l'investissement, les principales hypothèses sont :
 - La mise en service en janvier 2012 des 161 logements de la résidence Champagne, achetés à l'OGIF en décembre 2011, et de 6 logements rue D'Arras achetés à la Ville en janvier 2013. Ces logements seront conventionnés et ils feront l'objet d'exonération de la taxe foncière.
 - La mise en service des opérations de construction neuve : Tourvoie (113 logements dont 33 PLS, 75 PLUS et 5 PLAI) et Gravier (123 logements dont 23 PLS, 88 PLUS, et 12 PLAI) prévues fin 2012, puis 66 logements (6PLS, 57 PLUS et 3 PLAI) de l'opération US Métro, dont la livraison est prévue pour 2014. Les prix de revient prévisionnels des opérations de Tourvoie et Gravier sont en moyenne de 180 k€ et 185 k€ par logement ; les fonds propres affectés sont très faibles : 1 058 et 575 k€, soit en moyenne 4% du montant de ces opérations.
 - La poursuite des réhabilitations inscrites dans le PSP et la CUS concernent notamment les résidences Lavoisier (2011-2013), Le Moulin (2016), Les Morins Pavillons (2016), les tours 2 et 4 rue Robert Scherrer (2015-2017).
- Les paramètres d'évolution des charges et des produits sont cohérents : augmentation des loyers de +1,3% par an et augmentation des charges de +2,3% par an ; la taxe foncière augmente de +3% par an. Les travaux de gros entretien sont en moyenne de 1 250 k€ par an, et le poids de la dette passe de 35 % des loyers en 2011 à 44 % des loyers en 2016.

En fonction de ces principales hypothèses, sur la période 2012-2016, l'autofinancement net prévisionnel et le potentiel financier (qui intègre un montant de 500 k€ annuel correspondant au remplacement de composants, réalisés sur fonds propres), se présentent ainsi :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net prévisionnel	1 890 *	1 626	2 193	1 811	2 056	1 730
<i>(En pourcentage des loyers)</i>	14,8%	11,4%	14%	11,5%	12,6%	10,5%
Potentiel financier au 31/12 de l'année	3 506	2 632	1 395	1 336	nc	nc

*2 190 k€ soit 16,6% des loyers réalisé

Ce tableau montre un autofinancement net prévisionnel assez élevé et stable sur la période 2012-2016. Il devrait se situer entre 10% et 15% des loyers (la médiane 2010 est de 13% des loyers).

Il convient de noter que l'intégration à venir de 880 logements de la Semidep n'est pas prise en compte dans cette étude ; toutefois l'office a réalisé une simulation portant sur l'équilibre d'exploitation prévisionnel de ces logements réhabilités en 2000 et sur lesquels une rénovation énergétique sera à réaliser.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'office disposait, en 2007 et 2008, d'une situation financière favorable. Celle-ci s'est renforcée avec la reprise des 1 717 logements de l'office départemental : l'autofinancement net est passé de 13,1% des loyers en 2007, à 16,6% des loyers en 2011. Mais surtout, le doublement du patrimoine a permis de dégager un montant d'autofinancement nettement supérieur (700 k€

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

en 2007, 2 189 k€ en 2011, puis autour de 2 000 k€ prévisionnels par an sur la période étudiée), et par là d'augmenter la capacité à investir en mobilisant des fonds propres.

L'office est en mesure de poursuivre l'activité d'investissement programmée, tout en maintenant un niveau d'endettement acceptable (annuité prévisionnelle de 44% des loyers en 2016) ; le niveau du potentiel financier dépendra du montant des fonds propres injectés dans les travaux et les opérations d'investissement.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La vérification des versements de l'office d'Antony à la Caisse de Garantie du Logement Social concerne :

- les déclarations effectuées de 2009 à 2012, à partir des comptes 2008, 2009, 2010 et 2011 pour le versement de la cotisation de base ;
- les déclarations effectuées en 2009, 2010 et 2011, à partir des comptes 2007, 2008 et 2009 pour le versement de la cotisation additionnelle ;
- ainsi que la déclarations effectuée en 2010, à partir des comptes n et n-1, et 2011, à partir des comptes n-4 à n, pour le prélèvement sur les ressources financières.

7.1 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'office d'Antony a procédé aux règlements de la cotisation CGLLS et de la cotisation additionnelle dans les délais impartis

- Les versements de la cotisation ont été de 57 881 € en 2009, 99 629 € en 2010, 107 862 € en 2011, et 107 690 € en 2012. La vérification a montré que les déclarations concernant ces quatre exercices sont exactes ; les sommes versées correspondent aux sommes dues.
- La taxe additionnelle réglée par l'organisme a été de 6 900€ en 2010.

Obs 19 : La taxe additionnelle versée en 2009 et 2011 est erronée.

En 2009, l'organisme a versé 7 747 € au lieu de 6 900€ et en 2011, 31 510 € au lieu de 62 859 € du fait d'erreurs de calcul et de report.

- En ce qui concerne le prélèvement sur les ressources financières, le contrôle a montré que l'office n'en est redevable ni en 2010, ni en 2011, ce qui correspond à sa déclaration.

7.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'office d'Antony a rempli ses obligations en terme de versement de la cotisation CGLLS sur la période 2009-2012. Les déclarations concernant le prélèvement sur les ressources financières sont également exactes.

Les déclarations 2009 et 2011 de la taxe additionnelle sont erronées, l'office devra se rapprocher de la CGLLS pour lui régler un montant complémentaire de 30 502 € (31 349 € manque à verser – trop versé de 847 €).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 19 :

Antony Habitat règlera le montant Dont acte.
complémentaire à la CGLLS dès 2013.

8. CONCLUSION

Sur la période de contrôle, l'office d'Antony a vu son patrimoine plus que doubler avec notamment l'acquisition de 1 717 logements à l'ODPH 92. Il a su adapter son organisation pour faire face à ce changement.

L'office doit mettre en conformité le contrat de son directeur général avec la réglementation.

L'office doit renforcer son rôle social en accueillant des populations aux ressources modestes. En effet, les enquêtes triennales 2009 et 2012 marquent une détérioration de l'accueil de ces demandeurs. De plus, de nombreuses anomalies ont été constatées dans la gestion des attributions (locations à personnes morales, dépassement de plafonds de ressources, baux irréguliers...).

En matière patrimoniale, la stratégie de développement s'appuie plus sur l'intégration de patrimoines existants et de la reconstitution de logements démolis dans le cadre de l'ANRU que sur véritablement la création d'offre nouvelle. L'office s'est lancé dans des réhabilitations lourdes dans le cadre des objectifs de développement durable et d'économie d'énergie.

La situation financière de l'office déjà favorable s'est vu renforcée avec les acquisitions de patrimoines qui lui ont permis de dégager un montant d'autofinancement nettement supérieur et par là d'augmenter sa capacité à investir en mobilisant des fonds propres. L'office est en mesure de poursuivre l'activité d'investissement programmée.

Les inspectrices-auditrices de la Miilos



Sophie Dion



Marc Ledet

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Conclusion :**

Antony Habitat souhaite apporter une réponse à la conclusion du rapport provisoire n° 2012-073.

La formulation du paragraphe 2 de la conclusion est, en effet, de nature à donner le sentiment qu'Antony Habitat n'a pas rempli son rôle social en refusant d'accueillir des populations aux ressources modestes. Cette observation est erronée. L'analyse des attributions effectuées pendant la période sous revue montre, au contraire, que la part des ménages à très faibles ressources a augmenté régulièrement dans les attributions des années 2009 à 2011 :

	Taux de revenus inférieurs à 20% des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds
2009	10%	65%
2010	15%	58%
2011	22%	69,5%

Source : rapports annuels CAL

En 2011, 22 % des attributions ont bénéficié à des ménages disposant de ressources inférieures à 20 % du plafond, et près de 70 % à des ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds. Ces taux sont nettement supérieurs aux moyennes départementales et régionales.

Les pourcentages qui ont été repris dans le rapport provisoire concernent, non pas les attributions des dernières années, mais la situation des locataires en place qui a pu évoluer pour des raisons propres, et, tout simplement, en raison de la baisse des plafonds. Il n'est pas possible d'en tirer des enseignements objectifs pour apprécier la politique d'Antony Habitat de 2007 à 2012. Seule le permet l'analyse des attributions effectives pendant cette période.

Par ailleurs, le rapport relève bien qu'Antony Habitat loge les demandeurs DALO présentés.

Enfin, l'action d'Antony Habitat sur les relogements au titre de l'accord collectif départemental (PDALPD) démontre sa forte volonté de jouer pleinement son rôle social. En effet, après que les années 2009 et 2010 aient

L'office reprend dans cette conclusion les réponses déjà apportées aux différentes observations de la Miilos.

Cf nouvelles observations de la Miilos aux réponses à l'observation n°3 qui est un constat des caractéristiques peu sociales de la population logée par l'office.

L'enquête OPS 2012 sur les ressources des nouveaux arrivants (qui cumule les années 2009 à 2011) donne des chiffres différents : 9,75% pour les taux inférieurs à 20% et 50,11% pour les taux inférieurs à 60%.

Cf réponse obs 3

Les chiffres auxquels se réfèrent la Miilos sont les chiffres des enquêtes OPS 2009 et 2012.

Sur les années contrôlées par la Miilos, les objectifs n'étaient pas globalement respectés cf obs 6.

Réponses de l'organisme

été consacrées à la montée en puissance du dispositif et à la remise en état de location de nombreux logements achetés à l'OPDH 92, ce sont 37 relogements PDALPD qui ont été réalisés en 2011 comme en 2012. Cela permet à Antony Habitat de remplir ses objectifs définis par l'Etat, voire de les dépasser si on retient les chiffres de la Convention d'utilité sociale, elle aussi signée avec l'Etat.

Il est erroné, également, d'observer que de nombreuses anomalies ont été constatées dans la gestion des attributions.

Le rapport n'en a détecté que trois, dont deux ne sont pas imputables à l'action d'Antony Habitat au cours de la période contrôlée :

Le logement loué à une personne morale : la location de ce logement à l'Hôpital Erasme a été effectuée en 2008 par le bailleur précédent. Antony Habitat n'a pris possession de ce logement qu'en 2009, lors du transfert du patrimoine de l'Office Départemental,

Le logement de fonction a été attribué en 1990, à une époque où la réglementation le permettait. Le locataire quittera ses fonctions en juin 2014 et le logement sera reloué alors conformément aux dispositions actuelles du CCH.

Le seul cas d'attribution irrégulière concerne un ménage dont l'épouse vivait précédemment en Autriche, pays où le salaire est retenu à la source par l'employeur, ce qui a minoré le revenu apparent du ménage et induit Antony Habitat en erreur lors de l'attribution du logement.

En conséquence, le rapport ne peut pas conclure qu'au cours des années contrôlées, Antony Habitat n'a pas rempli sa mission sociale : Antony Habitat a attribué une grande majorité de ses logements disponibles à des familles aux ressources modestes et n'a pas commis d'irrégularités significatives dans ses attributions.

Pour finir, en matière patrimoniale, le développement d'Antony Habitat s'appuie certes majoritairement sur l'acquisition de patrimoine. Il convient cependant de ne pas sous-estimer la construction neuve. En effet, en 2011 et 2012, ce sont 233 logements qui ont été livrés (résidences Louise Bourgeois et Parc de Tourvoie), et 189 autres logements sont en chantier au 31 décembre 2012 (résidences Bas Gravières – Crocheteurs et US Métro). Enfin, un

Nouvelles observations de la Miilos

6 observations (n° 5 à 10) sont relatives au § 3.2.3 gestion des attributions.

La conclusion de la Miilos fait référence au renforcement du rôle social de l'office.

L'organisme ne peut contester que sur la période contrôlée, son fort accroissement de patrimoine (plus que doublé) provient de l'acquisition des 1717 logements de l'OPH 92 et des 161 logements de l'OGIF.

Réponses de l'organisme

nouvel acte de vente en l'état futur d'achèvement pour 82 logements rue Pajeaud sera signé courant 2013.

Les constructions neuves représentent un accroissement de 16% du patrimoine de début de période de contrôle (3096 logements en 2007), ramené à 15% en fin de période (3377 logements en 2012).

Réponses apportées par le Directeur général par lettres en date du 28 janvier et 14 février 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

S'agissant des constructions nouvelles une partie d'entre elles (240 logements) relèvent du projet de renouvellement urbain dans le cadre de reconstitution des démolitions.

Enfin dans les projets de l'office, un nouvel achat de patrimoine de 880 logements auprès de la Semidep est prévu.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Sophie Dion



Marc Ledet

La chargée de mission d'inspection
de la Miilos



Hélène Roux

