

Rapport définitif n° 2012-135 Mai 2013
Office public de l'Habitat de Dole
Dole (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-135

OPH DE DOLE – 39

Président : Jacky Rosat
 Directeur général : Gilles Gallet
 Adresse : 12, rue Costes et Bellonte
 39100 Dole

Nombre de logements familiaux gérés : 2747

Nombre de logements familiaux en propriété : 2747

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 57

Indicateurs *	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.5	1.17	0
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	52.1	46.7	52.5
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	2.1	1.4	3.2
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	2.75
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.18		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.64	4.18	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	5.4	12.94	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16.5	13.42	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme *L'OPH de Dole dispose d'un parc vieillissant de 2 800 logements sociaux dans le bassin d'habitat de l'agglomération doloise au marché immobilier peu tendu. 43 % de ses logements sont concentrés dans la Zus des Mesnils Pasteur qui a fait l'objet d'un programme Anru de rénovation urbaine en voie d'achèvement.*

Points forts

- Outils de management et de stratégie patrimoniale performants, s'appuyant sur son projet d'établissement
- Vocation sociale manifeste, notamment grâce à des loyers peu élevés favorisant l'accessibilité aux ménages modestes
- Remise en ordre des loyers maximaux des conventions effectuée dans la Zus
- Coûts salariaux bien maîtrisés
- Situation financière satisfaisante

Points faibles

- Vacance élevée dans la Zus, notamment dans un quartier n'ayant pas fait l'objet de programme Anru
- Erosion du taux de recouvrement des loyers
- Dégradation de la rentabilité en 2011 du fait de la croissance des impayés et du prélèvement sur le potentiel financier

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Attributions de logements vacants avant passage en commission d'attribution
 - Erreurs dans le calcul du prélèvement sur le potentiel financier

Conclusion L'OPH de Dole dispose d'un parc vieillissant de 2 800 logements sociaux dans le bassin d'habitat de l'agglomération doloise, au marché immobilier peu tendu. 43 % de ses logements sont concentrés dans la Zus des Mesnils Pasteur, qui a fait l'objet d'un programme Anru de rénovation urbaine en voie d'achèvement. Son organisation et son management, qui s'appuient sur son projet d'établissement approuvé en février 2011, sont bien adaptés et performants.

L'OPH de Dole, qui a procédé à la remise en ordre de ses loyers maximaux conventionnels dans le cadre de sa convention d'utilité sociale, remplit bien son rôle social avec des loyers modérés et un service satisfaisant apporté aux locataires. Sa vacance locative, concentrée dans la Zus, notamment dans un quartier qui n'a pas fait l'objet de programme Anru, est contenue à un niveau relativement élevé. Même si le taux de recouvrement des créances n'est pas encore alarmant, l'érosion constatée depuis deux ans requiert de trouver rapidement des solutions pérennes pour réduire notablement le stock des impayés.

Le renforcement de son pôle de maîtrise d'ouvrage et la pertinence de son outil de pilotage lui permettent de mener à bien sa stratégie qui est claire, complète et cohérente avec un développement mesuré dans le Grand Dole. Avec des coûts salariaux bien maîtrisés, la rentabilité de l'office, très bonne jusqu'en 2010, s'est dégradée en 2011 principalement du fait de l'accélération de l'effort d'investissement et du prélèvement sur le potentiel financier. La situation financière, également satisfaisante, permet d'assurer le financement des investissements prévus au plan stratégique de patrimoine.

L'organisme devra veiller à mettre son processus d'attribution des logements vacants en conformité avec la réglementation.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Pascale Bouima et Bruno Calvier
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Précédent rapport Miilos : n° 2006-165 de mai 2007
Contrôle effectué du 6 décembre 2012 au 6 mars 2013
Diffusion du rapport définitif : Mai 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° 2012-135

OPH DE DOLE – 39

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.....	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
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
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	12
4.3 RENOVATION URBAINE	13
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.5 MAINTENANCE DU PARC	14
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	22
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	22
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	23
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	24
7. CONCLUSION	25

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'Office Public de l'Habitat de Dole en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'organisme à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4 à L. 452-6, R. 452-25-2 et L. 423-14.

Le dernier contrôle, objet du rapport n° 2006-165 de mai 2007, établi conjointement avec la Trésorerie générale du Jura constatait une situation financière stabilisée, un rôle social incontestable et un suivi des impayés efficace. Quelques insuffisances étaient néanmoins relevées concernant notamment la gestion de la commande publique. La nécessité d'un renforcement de l'équipe de maîtrise d'ouvrage et un besoin de maintenance important étaient également identifiés. Ce rapport a été présenté au conseil d'administration (CA) de l'office le 29 juin 2007.

L'organisme a fait l'objet en 2007 d'un rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes, concernant la gestion des exercices 2001 à 2006, qui constatait le redressement de la situation financière de l'office grâce à la maîtrise des coûts de fonctionnement.

Par décision du bureau du CA du 6 avril 2011, l'OPH de Dole a pris l'appellation « Dole du Jura Habitat ».

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2011, l'OPH de Dole compte 2 747 logements familiaux implantés à 98,6 % dans la commune de Dole, sa collectivité territoriale de rattachement. Le reste de son patrimoine (39 logements) se situe dans cinq autres communes du Grand Dole, communauté d'agglomération regroupant 41 communes. Près de 43 % des logements de l'OPH sont situés dans le quartier des Mesnils Pasteur, classé en Zus (zone urbaine sensible), qui fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (cf. § 5).

Il est également propriétaire de deux foyers pour personnes âgées donnés en gestion au Centre communal d'action sociale (128 places) et d'une résidence spécialisée de 15 places.

Depuis 2008, l'OPH exerce une activité d'aménageur (3 contrats de lotissements communaux en cours).

Avec 24 906 habitants en 2009, Dole est la première ville du Jura. Les données 2009 de l'Insee¹ dressent le profil démographique ci-après.

Territoire	Métropole	Franche-Comté	Jura	Dole	Grand Dole
Population 2009	62 465 709	1 168 208	261 277	24 906	52 433
Variation annuelle moyenne de population 1999-2009, en %	0,7	0,4	0,4	0,0	0,3
Projection 2007-2040 de la variation annuelle moyenne en % (scénario central)	0,4	0,3	0,2		
Pourcentage de population âgée de 75 ans ou +	8,7	8,9	10,4	11,4	9,8
Ménages de 1 personne en %		39,9	33,7	42,4	33,8
Revenu médian		18 393	18 207	17 109	18 382

¹ Institut national de la statistique et des études économiques

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Dole, approuvé le 17 février 2011, confirme ces caractéristiques en soulignant pour Dole une attractivité moindre que les communes rurales voisines, une population vieillissante, un revenu médian des ménages plus faible et un marché plutôt détendu.

La commune de Dole comptabilise 30 % de logements sociaux. Sur le Grand Dole, seule la commune de Tavaux est soumise à l'article 55 de la loi SRU² avec 13,6 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2011.

Quatre bailleurs sociaux interviennent sur le territoire : les OPH de Dole et du Jura, la SA d'HLM Le Foyer Jurassien et la SA Doloise des HLM du Jura. L'objectif global de production de l'ensemble des bailleurs sociaux est estimé à 60 logements par an par le PLH, prioritairement en dehors de la ville centre.

L'observatoire Clameur³ évalue le loyer moyen du marché privé à 7,4 €/m² en 2012 dans le Grand Dole.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Jacky Rosat, conseiller municipal de Dole est président de l'OPH depuis mai 2008. Il a été réélu en décembre 2008 à la suite de la transformation de l'office en OPH, intervenue le 9 décembre 2008.

Le conseil d'administration de l'office, composé de 23 membres, se réunit en moyenne 5 fois par an. Même si le quorum est toujours atteint, l'assiduité des administrateurs est moyenne (56 % de présence effective moyenne pour les années 2010-2012). Trois d'entre eux n'ont assisté à aucune séance en 2012 (4 réunions) et pourraient être déclarés démissionnaires par le préfet (art. L. 421-13 du CCH).

Outre les commissions d'appel public à la concurrence et d'attribution obligatoires, cinq autres commissions ont été constituées : travaux, concertation locative, budget, alerte sociale et impayés, insertion.

Par décision du CA du 17 décembre 2008, les administrateurs ne peuvent bénéficier d'aucune indemnité pour participation aux séances plénières et commissions à l'exception de l'indemnité destinée à compenser une éventuelle perte de revenu.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Direction générale

L'office municipal d'HLM a été transformé en office public de l'habitat le 9 décembre 2008.

Obs 1 : Contrairement aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, le conseil d'administration de l'OPH de Dole n'a pas nommé de directeur général (DG) dans un délai de six mois à compter de la date de la première réunion du nouveau conseil d'administration de l'office public de l'habitat tenue le 9 décembre 2008.

Gilles Gallet (agent contractuel), directeur de l'office depuis juillet 2000, a été nommé directeur général par décision du CA du 16 décembre 2009, soit un an après la première réunion du nouveau conseil.

² Solidarité et renouvellement urbains

³ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le conseil de concertation locative est une instance obligatoire. La Commission « Insertion » n'existe pas.

Le conseil de concertation locative fait effectivement partie des instances obligatoires. Par contre, une commission d'insertion apparaît bien dans la liste des commissions fournie en début de contrôle, datée de novembre 2012. Elle ne comporte pas d'administrateur.

Obs 1 : Dans le délai de 6 mois prévu à l'Ordonnance n°2007-137 devait paraître le décret relatif aux conditions de recrutement des DG. Ce décret, maintes fois annoncé et repoussé n'est paru que le 12 octobre 2009. Dans son attente, et d'un commun accord entre le Président et le Directeur, il a été décidé de ne pas rédiger de contrat intermédiaire.

La Miilos prend note de l'explication donnée.

Le contrat de travail du DG, signé le 17 décembre 2009 par le président, ne prévoit pas de part variable dans sa rémunération. La part forfaitaire est correctement calculée sur la base du nombre de logements au 31 décembre 2008. Son montant n'a pas évolué depuis la signature du contrat, à l'exception de l'augmentation liée à la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques (1,2 % en 2010, 0 % en 2011 et 2012).

Le contrat de droit public de directeur général de l'office n'appelle pas d'observation au regard des règles d'ordre public du CCH qui régissent le statut des DG d'OPH et qui sont issues du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009.

Yves Magdelaine est directeur général adjoint depuis le 1^{er} janvier 2012.

2.2.2.2 Organisation et management

Au 31 décembre 2011, l'effectif était de 48 agents représentant 47,6 équivalents temps plein (ETP), soit un ratio de 17,3 ETP pour 1 000 logements gérés, ce qui situe l'organisme en deçà de la moyenne des offices de province (20,2 en 2010 – source DIS⁴).

Sur les 48 agents, 29 sont titulaires de la fonction publique territoriale. Deux agents fonctionnaires ont bénéficié à leur demande d'un détachement pour deux ans sur un emploi de salarié de l'OPH comme l'autorise l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007. Une grille de classification des emplois a été élaborée par un « comité de pesée » pour les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale. Les nouvelles instances représentatives du personnel ont été mises en place conformément au décret n° 2011-636 du 8 juin 2011. Un plan pluriannuel de formation du personnel est en cours d'achèvement.

Un projet d'établissement a été lancé en 2010 dans le prolongement du travail effectué pour élaborer le plan de stratégie patrimoniale et la convention d'utilité sociale. Conduit avec l'appui d'un cabinet extérieur, il définit les actions concrètes à mener par tous les services pour atteindre les objectifs identifiés à l'issue d'une phase d'analyse des forces et des faiblesses.

Ce projet d'entreprise global a été présenté et approuvé lors du CA du 21 février 2011. Il s'en est suivi une adaptation de l'organigramme fin 2011, portant sur la valorisation de l'accueil et de la proximité de terrain ainsi que sur l'organisation de la communication et des transversalités au sein de l'organisme.

La gestion de proximité est assurée par 10 gardiens d'immeuble. La régie de travaux est actuellement constituée de deux ouvriers peintres qui interviennent dans les parties communes et les logements.

L'OPH a déménagé en mai 2011 dans des locaux neufs labellisés BBC⁵ et plus fonctionnels, permettant une réorganisation de l'accueil physique et téléphonique.

Pour son informatique, l'OPH de Dole utilise les services du groupement d'intérêt économique (GIE) ACG-Synergies de Bourg-en-Bresse (Ain) via le GIE Solos⁶. Ce dernier GIE a été constitué en 2005 par les offices publics de Lons-le-Saunier, de Dole et l'Opac du Jura en vue d'une éventuelle fusion des membres constitutifs. Seuls les deux autres membres de Solos, l'office de Lons-le-Saunier et l'Opac du Jura, ont fusionné en octobre 2008. Aujourd'hui, dans les faits, le GIE Solos assure uniquement la prestation informatique pour ses deux membres, en étant lui-même adhérent du GIE ACG et il leur refacture le coût de la prestation d'ACG (cf. § 5.2.1.2 – Coûts de gestion). Les difficultés rencontrées par l'OPH de Dole avec le comptable public, notamment depuis deux ans, conduisent l'OPH à s'interroger sur l'éventuel élargissement des missions du GIE à la gestion comptable de l'organisme.

⁴ Dossier individuel de situation

⁵ Bâtiment basse consommation

⁶ Service organisation logement social

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La convention d'utilité sociale (Cus) de l'office a été signée par le préfet de région le 30 juin 2011.

2.2.2.3 *Commande publique*

Par délibération du CA du 30 octobre 2012, un guide des procédures de l'achat public a été approuvé. Ce guide décrit les pratiques de l'achat public au sein de l'OPH et définit, selon le montant d'une commande, la consultation à envisager, la publicité à prévoir et les documents réglementaires à produire.

L'objectif de ce guide est également de préciser la forme et l'exécution des marchés afin de simplifier leur mise en œuvre, sur la base des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de son décret d'application du 30 décembre 2005.

Ce guide a été réalisé par la cellule « achats et marchés publics » qui contrôle depuis 2010 la bonne exécution de l'ensemble des commandes de l'organisme.

Les dossiers examinés sont conformes à la réglementation.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH de Dole intervient dans le bassin d'habitat de l'agglomération doloise au marché immobilier peu tendu. 43 % de ses logements sont concentrés dans le quartier classé en Zus des Mesnils Pasteur en cours de renouvellement urbain.

Son projet d'établissement, approuvé en février 2011, a servi de base à l'adaptation de l'organisation et du management de l'office aux évolutions patrimoniales et réglementaires.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au 31 décembre 2011, le taux de vacance à plus de 3 mois (hors vacance technique) est de 2,15 %. L'évolution sur plusieurs années est relativement peu marquée (1,8% en 2009, 2,3% en 2010). Ce taux est élevé, mais assez proche de la moyenne des organismes appartenant à la même zone de tension du territoire⁷, soit 2,1 % en 2010 (référence Bolero - Chiffres clés 2010 – ratio B11).

La vacance est concentrée exclusivement dans le quartier en Zus des Mesnils Pasteur (5% de vacance) où un programme de renouvellement urbain est en cours (cf. § 5). A l'intérieur du quartier, elle touche essentiellement le secteur Pascal - Descartes où aucune intervention n'était prévue dans la convention Anru⁸ initiale et les deux tours.

Le taux de mobilité total est de 13,6 % en 2011, proche de la moyenne régionale 2010 (13,3 %). La rotation interne au parc est importante (3,5 %).

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2009 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant. Les chiffres disponibles de l'enquête 2012 sont indiqués en complément.

⁷ 50 OPH et SA d'HLM des régions Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Limousin

⁸ Agence nationale de renouvellement urbain

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Part des ménages		disposant de ressources par rapport au plafond Plus ⁹			percevant une allocation logement
		< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPS 2009	OPH de Dole	26,5 %	76,1 %	3,0 %	52,1 %
	Moyenne Jura	22,2 %	72,3 %	5,6 %	51,7 %
	Moyenne Franche-Comté	23,7 %	70,9 %	5,1 %	52,5 %
OPS 2012	OPH de Dole	25,0 %	68,9 %	5,2 %	56,1 %

L'OPH de Dole a une vocation sociale manifeste en comparaison des autres bailleurs sociaux aux échelles départementale et régionale. Ce constat est également confirmé par les chiffres de l'enquête 2009 sur les emménagés récents (entrés dans le parc depuis 3 ans) : 85 % des nouveaux locataires de l'OPH ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds contre 79 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux du Jura.

Les résultats de l'enquête 2012 concernant le taux de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds n'apparaissent pas cohérents avec les résultats antérieurs et le taux constaté pour l'année 2011 (82 % - cf. § 3.2.3). Cela s'explique vraisemblablement par le faible pourcentage de ménages ayant répondu à l'enquête, notamment les plus modestes, malgré les relances effectuées et les pénalités appliquées (77 % de réponses contre 87 % en 2009).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Dans le Jura, le numéro unique et le fichier partagé de la demande sont gérés par l'association Areha Est (association des bailleurs sociaux de Bourgogne et Franche-Comté). L'organisme a la connaissance de l'ensemble des demandes déposées chez lui ou chez un autre bailleur pour les communes où il dispose de logements. Fin 2011, le stock de demandes est de 723 dont 31 % de demandes de mutation interne au patrimoine de l'OPH. Une analyse de la demande est effectuée en interne.

Une commission interne (commission professionnelle d'attribution - CPA) a été créée en 2008. Son rôle est défini dans le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (Cal). Elle examine entre autres la recevabilité de toutes les demandes déposées et procède à leur hiérarchisation en leur attribuant une cotation de 1 à 6 selon le degré de priorité et d'urgence.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Une convention, signée en septembre 2011 entre l'État et les bailleurs sociaux du département, fixe le nombre de réservations préfectorales pour chaque organisme à 15 % du flux des attributions de l'année précédente. Les logements réservés ne sont pas identifiés et leur gestion est déléguée aux bailleurs.

Pour l'OPH de Dole, ce contingent est de 41 logements. Il n'y a pas eu à ce jour de bilan d'application de cette convention. Le suivi effectué par l'OPH recense 46 logements attribués en application de cette convention entre octobre 2011 et septembre 2012.

Les autres logements réservés (211) concernent les collecteurs d'Action logement.

Au total, seuls 9 % des logements sont réservés.

3.2.3 Gestion des attributions

En 2011, à la suite des commissions d'attribution, 384 locataires sont entrés dans un logement du parc dont 86 par mutation interne. 82 % d'entre eux disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds.

⁹ Prêt locatif à usage social

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Un arrêté préfectoral, reconduit pour 2011, permet de déroger aux plafonds de ressources réglementaires en Zus, soit dans 43 % du parc de l'OPH.

Le CA a délibéré en 2008 sur la politique d'attribution de l'organisme et adopté un « document d'orientation concernant la politique et les principes d'attribution » ainsi que le « règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et règles d'instruction des dossiers ». Ce dernier document devra être actualisé en ne faisant plus référence à une caution par une personne physique, sauf pour les étudiants non boursiers (art. 55 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009).

La Cal se réunit toutes les trois semaines. Trois candidats au minimum sont présentés pour chaque logement, lorsqu'il y en a suffisamment pour la localisation demandée. Les membres de la Cal disposent des informations nécessaires pour chaque demandeur (ressources, taux d'effort, handicap, situation spécifique...) et notamment la cotation du degré de priorité établie par la CPA (cf. § 3.2.1).

Obs 2 : L'organisme attribue des logements avant passage en commission d'attribution en contradiction avec l'article L. 441-2 du CCH.

En effet, l'autre mission de la CPA, énoncée dans le règlement intérieur de la Cal, est d'attribuer les logements vacants : « Afin de respecter l'équilibre financier de l'organisme, le conseil d'administration a demandé à la commission (d'attribution) d'éviter la vacance d'appartements par tout moyen organisationnel à la convenance de la commission d'attribution. A cette fin la commission professionnelle de la demande de logements devra attribuer les logements vacants aux demandeurs dont le dossier respecte les critères de priorité, d'attribution et la politique de mixité sociale de l'office. La commission d'attribution sera informée des attributions réalisées lors de la séance suivante ».

Cette pratique est irrégulière, même si elle s'applique dans un souci de lutte contre la vacance. La seule dérogation possible à l'attribution nominative de chaque logement par la Cal concerne les cas d'extrême urgence. De telles pratiques ne peuvent rester que tout à fait exceptionnelles (cf. circulaire du ministère du logement du 27 mars 1993).

Dans le fichier des attributions 2011, il a ainsi été relevé 46 signatures du contrat de location avant passage en Cal, sur les 387 attributions effectuées.

Par ailleurs, l'étude de ce fichier n'a pas révélé d'irrégularités en ce qui concerne les dépassements des plafonds de ressources, même si quelques erreurs de saisie sans conséquence ont été relevées (plafond réglementaire ou type de financement erroné). Les dossiers examinés sont conformes à la réglementation.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Niveau des loyers

Tout le parc est classé en zone 3 pour les loyers.

Les augmentations moyennes des dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle moyenne	2008	2009	2010
Dole du Jura Habitat	2,31 %	1,95 %	1,50 %
Recommandation de l'État	2,70 %	2,38 %	1,00 %

Pour les années 2011 et 2012 les augmentations maximum fixées par la loi pour chaque logement (respectivement 1,1% et 1,9 %) ont été respectées.

Réponses de l'organisme

Le « règlement intérieur de la commission d'attribution » est en cours d'actualisation.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos en prend note.

Obs 2 : Cette pratique est amenée à disparaître avec la création d'une commission d'attribution territorialisée, propre au quartier des Mesnils Pasteur. Elle sera proposée au Conseil d'Administration de juin 2013.

La Miilos en prend acte. Il devra être mis fin parallèlement au rôle d'attribution des logements vacants qui était donné de manière irrégulière à la Commission Professionnelle d'Attribution (CPA).

La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable pratiqués par l'office en 2011 est comparée dans le tableau ci-dessous à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux (source RPLS 2011) :

	nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
OPH de Dole	2 733	3,72	4,07	4,60	4,18
Références Jura		3,71	4,14	4,81	4,28
Références Franche-Comté		4,02	4,64	5,33	4,75
Références France métropole		4,36	5,26	6,30	5,30

Les loyers pratiqués par l'office sont nettement inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs du département, de la région et au niveau national.

La couverture des loyers par les aides à la personne est très bonne. En effet, la proportion de logements dont le loyer pratiqué dépasse le loyer plafond¹⁰ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) n'est que de 11 %, à comparer au pourcentage de 39 % constaté pour l'ensemble des organismes HLM de métropole¹¹.

3.3.2 Remise en ordre des loyers maximaux

La mise en œuvre de la Cus a été l'occasion de procéder à la remise en ordre des loyers maximaux conventionnels (Rolm) et a donné lieu à la prise en compte généralisée de la surface utile. Cette opération a été précédée d'une mesure exhaustive des surfaces de l'ensemble du patrimoine concerné. Il est à noter que seulement 7 % des organismes HLM de France ayant signé une Cus ont procédé à cette remise en ordre des loyers maximaux (chiffres novembre 2012).

Le patrimoine a été réparti en quatre familles (A, B, C, D) selon le service rendu au locataire. La remise en ordre des loyers a consisté à adapter les loyers plafonds conventionnels en fonction de cette classification. Les loyers plafonds des logements attractifs ont été relevés, ce qui pourra permettre d'augmenter dans le temps les loyers pratiqués. La remise en ordre s'effectuant à masse de loyers plafonds constante, ceux-ci ont été minorés pour des groupes moins attractifs en contrepartie.

Classification en fonction du service rendu	Nombre de logements concernés	Marge avant remise en ordre des loyers maximaux (Rolm)	Marge après Rolm
A	957	10,3 %	25,1 %
B	193	12,8 %	17,7 %
C	1 003	23,1 %	12,5 %
D	524	27,6 %	13,8 %
Total	2 677	18,1 %	18,1 %

Le contrôle du respect des plafonds de loyers conventionnels n'appelle pas de remarque.

3.3.3 Supplément de loyer de solidarité

Pour le supplément de loyer de solidarité, l'OPH a appliqué jusqu'en 2010 un barème dérogatoire, du fait de son engagement dans une procédure de conventionnement global, avec un SLS à partir de 60 % de dépassement du plafond de ressources.

¹⁰ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

¹¹ Chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (note d'avril 2012 sur la base du RPLS au 1^{er} janvier 2011)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Depuis 2011, le barème appliqué est celui de la Cus avec le même seuil de déclenchement à 60 % mais avec des paramètres de calcul plus dissuasifs : supplément de loyer de référence passé de 0,15 à 0,25 €, coefficient de dépassement passé de 1,5 à 2,69 pour un dépassement de 60 %.

En janvier 2012, seulement 5 locataires y étaient assujettis pour dépassement du plafond, concernant 0,3 % des 1 569 logements occupés entrant dans le champ d'application.

3.3.4 Charges locatives

Les charges locatives font l'objet d'une répartition très précise :

- L'ensemble des logements chauffés par une installation collective est équipé depuis très longtemps de compteurs de calories sur chaque radiateur, dont la gestion est confiée à une entreprise spécialisée. La relève à distance de ces répartiteurs permet un suivi par logement de la consommation de chaleur et une répartition individualisée des charges de chauffage, comme le préconise le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012. L'inconvénient de ce système est que les résultats ont ponctuellement nécessité des délais importants avec une entreprise sous-traitante défailante. De plus, les locataires sont plus facilement tentés de contester les comptages effectués par les appareils que lorsque la répartition est faite au prorata de la surface du logement.
- La répartition des charges de nettoyage prend en compte de manière précise le mode de réalisation du ménage des paliers et escaliers (locataires ou entreprises).
- La collecte des ordures ménagères de l'agglomération bénéficie progressivement de l'installation de containers semi-enterrés en bordure de voirie dans lesquels les locataires viennent directement déposer leurs déchets. Par suite, les tâches des gardiens d'immeuble consistant à sortir chaque matin les bacs à ordures des immeubles disparaissent au fur et à mesure de ces installations. Les charges de personnel qui en découlent sont adaptées par immeuble en fonction des dates de mise en place des containers (passage de 75 % à 40 % de récupération des charges des gardiens).
Par ailleurs, il convient de noter que les coûts du remplacement des gardiens absents ne sont volontairement pas récupérés auprès des locataires.

Les acomptes de charges demandés aux locataires sont ajustés chaque année. Les régularisations font automatiquement l'objet d'un échéancier de paiement si leur montant dépasse 50 €. Une analyse annuelle des principaux postes de charges est réalisée et présentée dans le bilan d'activité. Les charges de chauffage collectif représentent en 2011 un coût annuel moyen au m² de 7,8 €, en baisse depuis 2009. Sur le quartier des Mesnils Pasteur connecté au chauffage urbain géré par la ville, ce montant est de 8,3 € et sur le reste du parc il est de 6,9 €. A titre de comparaison, l'observatoire national des charges de l'USH¹² donne pour le poste « chauffage urbain et ECS¹³ collective » un montant en médiane nationale 2010 de 12,3 €/m².

Globalement, le traitement des charges locatives est performant, mais une certaine fragilité existe du fait que tout le savoir faire est détenu par une seule personne et que les procédures ne sont pas encore formalisées.

¹² Union sociale pour l'habitat

¹³ Eau chaude sanitaire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les procédures de traitement des charges locatives seront formalisées. Le savoir faire est partagé avec le personnel d'ACG Jura.

La Miilos prend note de cette amélioration.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La gestion du recouvrement de créances est une préoccupation constante de l'office (cf. propos liminaire du paragraphe 5.1 – Tenue de la comptabilité).

Obs 3 : L'érosion du taux de recouvrement des créances enregistrée en 2010 et 2011 doit conduire l'office à rechercher des solutions pérennes.

Les impayés ont augmenté en fin de période de manière conséquente. La dette des locataires qui pesait, en 2007, 12,7 % du quittancement hors foyers s'élevait, fin 2011, à 16,5 % soit une perte de près de 4 points. Une relative amélioration¹⁴ est intervenue en milieu de période.

Exprimé en jours de quittancement corrigé du terme échu, le total des retards est passé de 36,2 jours à 50,6 jours, dégradation qui pèse inévitablement sur la trésorerie de l'office.

Valeur en k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers et charges quittancés	11 075	11 733	12 028	11 808	11 937
Montant des créances douteuses (C/416)					
corrigées des admissions en non valeur ¹⁵ (C/654)					
et des recouvrements sur ANV (C/7714)	673	689	924	1090	1 205
Exprimé en % locataires douteux / au quittancement	6,0 %	5,9 %	7,7 %	9,2 %	10,1 %
Total des retards logements corrigés du terme échu	1 063	1 061	989	1 090	1 606
Exprimé en % locataires douteux / au quittancement	9,9 %	9,3 %	8,5 %	9,5 %	13,9 %

Le suivi des impayés réalisé par l'organisme montre que le montant des impayés des locataires présents est passé de 455 k€ en 2010 à 526 k€ en 2011 en progression de + 15,5 % et que la dette des locataires défaillants partis est passée de 525 k€ en 2010 à 633 k€ en 2011, en progression de 20,6 %. L'office comptait, au 31 décembre 2011, 793 locataires débiteurs présents soit plus d'un locataire sur quatre, et 159 débiteurs avaient quitté son parc.

Pour apprécier pleinement la situation, la mission d'inspection a rapproché ses éléments de l'« état des recouvrements des organismes HLM sous comptabilité publique au 30 juin N », dressé et publié par la DGFIP (Direction générale des Finances publiques), à partir de la collecte des données pour chacun des exercices contrôlés, soit :

	Taux de recouvrement au 30 juin N	Classement national	Classement Franche-Comté (4 organismes)	Moyenne des offices du Jura	Moyenne nationale OPH - moins de 3000 logements
2006	97,49 %	46 ^{ème}		97,37 %	96,39 %
2007	97,40 %	69 ^{ème}	3 ^{ème}	97,35 %	96,43 %
2008	97,62 %	52 ^{ème}	2 ^{ème}	97,26 %	96,68 %
2009	96,86 %	86 ^{ème}	2 ^{ème}	96,09 %	96,45 %
2010	95,50 %	125 ^{ème}	4 ^{ème}	96,88 %	96,88 %
2011			Données non disponibles		

L'office a pourtant mis en place une procédure formalisée visant à réduire les impayés. Un large spectre de moyens de paiement (près de 49 % de prélèvements) est offert aux locataires et l'organisme procède à des relances systématiques en parallèle des procédures pré-contentieuses du comptable public. L'organisme prévoit, en outre, d'orienter l'activité des médiateurs vers le traitement social des impayés, de manière à mieux traiter ce problème. L'application Aravis, mise à la disposition de la trésorerie, comprend des fonctionnalités de gestion automatisée des relances des débiteurs retardataires et de supervision des actes de recouvrement forcé ce qui devrait permettre de mieux coordonner le recouvrement des créances. Enfin, l'office assure la gestion des plans d'apurement.

¹⁴ Rendue possible grâce à un effort soutenu pour rapprocher l'office et le service du comptable public à tous les stades de la procédure de recouvrement, depuis le simple rappel jusqu'au pré-contentieux et contentieux

¹⁵ Créances irrécouvrables

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : Devant les alertes insistantes et répétées de l'OPH, le Comptable du Trésor semble avoir pris la mesure de la gravité de la situation et des actions sont en cours. Parallèlement, l'Office étudie les impacts d'un passage en comptabilité commerciale dans le cas où les dispositions prises par le Trésor Public s'avèreraient insuffisantes, inefficaces ou non pérennes.

La Miilos prend acte avec satisfaction des actions en cours et de l'objectif de résultat que s'est fixé l'office et qui est nécessaire en matière d'amélioration du taux de recouvrement des impayés.

Dans le contexte actuel et à l'instar de nombreux bailleurs sociaux, l'organisme enregistre une augmentation des créances irrécouvrables, et des effacements de dettes résultant des décisions de redressement personnel. En outre, le stock croissant de la dette des locataires partis traduit une insuffisance dans la mise en œuvre des procédures contentieuses. De ce fait, la provision pour créances douteuses ne cesse de s'accroître.

La mission d'inspection relève que l'office souligne à juste titre une situation devenue critique qui doit impérativement conduire les deux acteurs de la procédure de recouvrement à réviser la charte de partenariat et à adopter d'urgence des mesures efficaces pour améliorer sensiblement la situation. En tout état de cause, l'office devra mettre en place une solution pérenne.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité repose en partie sur 10 gardiens dont 5 sur la Zus des Mesnils Pasteur. Ils effectuent le ménage dans les parties communes (halls et abords). Le nettoyage des cages d'escaliers est réalisé selon les immeubles soit par les locataires soit par une entreprise. Les gardiens assurent le contrôle des tâches de propreté dévolues aux entreprises ou aux locataires, ainsi qu'un suivi des bons de travaux et du respect des délais d'interventions.

Une cellule « médiation » composée de trois agents a pour mission de recréer des liens avec les locataires, notamment avec la mise en place de visites de courtoisie chez les nouveaux locataires un mois après leur entrée dans les lieux (269 visites en 2011). Leur présence sur le terrain vise à prévenir les incivilités et les conflits de voisinage. La cellule gère les caméras de vidéo-surveillance qui sont installées dans tous les halls des bâtiments du quartier des Mesnils Pasteur et dans certaines cabines d'ascenseurs.

La cellule « accueil » réceptionne les réclamations téléphoniques au siège ainsi que celles ressortant des fiches de liaison renseignées par les gardiens. Toutes les réclamations sont saisies sur un module dédié du système informatique qui permet leur suivi partagé. En dehors des heures d'ouverture, une astreinte téléphonique 24h/24h complète le dispositif.

Une réunion hebdomadaire en présence de l'ensemble des gardiens, de leur responsable, de la cellule « médiation » ainsi que de représentants des services de police, permet de passer en revue les principaux problèmes rencontrés.

Un enquête de satisfaction des locataires a été effectuée en 2010, avant la mise en adéquation de l'organigramme avec le projet d'entreprise. Les précédentes enquêtes de 2005 et 2008 permettent d'apprécier les évolutions. Cette enquête est également réalisée auprès d'autres bailleurs¹⁶ du Jura par le même prestataire. Un questionnaire a été adressé à l'ensemble des locataires. 36 % y ont répondu. Le niveau de satisfaction globale est stable en 2010 à 81 % (81 % en 2008, 73 % en 2005). La qualité de l'accueil, l'entrée dans le logement, le niveau d'information et de communication constituent toujours les points forts de l'organisme.

Le fonctionnement des équipements dans les parties communes, notamment celui des ascenseurs, est en nette progression (+ 8 points), suivi de près par le fonctionnement des interphones, badges et caméras (+ 4 points).

Même si elle s'est améliorée, la qualité du logement est encore perfectible, en particulier en ce qui concerne le chauffage. La propreté des parties communes, satisfaisante pour les espaces verts et les poubelles, est moins nette pour les ascenseurs.

Enfin, le traitement des réclamations représente toujours le principal axe d'amélioration pour l'OPH. La tendance observée en 2010 est plutôt négative, notamment sur les troubles de voisinage (- 5 points), la rapidité de traitement des demandes (- 6 points) et le suivi du problème par l'organisme (- 7 points).

¹⁶ Enquête conduite auprès de l'ESH Foyer Jurassien, l'OPH Saint-Claude, l'OPH de Champagnole et la SA Doloise des HLM

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2^{ème} § : « [...] et dans certaines cabines d'ascenseurs. » . Il s'agit ici de toutes les cabines d'ascenseurs.

La Miilos prend note de cette précision.

3^{ème} § : « La cellule Accueil réceptionne les réclamations téléphoniques **et physiques** au siège. ~~ainsi que celles ressortant des fiches de liaison renseignées par les gardiens.~~ »

La Miilos prend note de cette précision.

La visite du patrimoine effectuée sur une grande partie du parc n'a pas mis en évidence de dysfonctionnement manifeste de nettoyage ou d'entretien courant des bâtiments. Il est regrettable cependant que l'office n'ait pas réussi à juguler la prolifération des antennes paraboliques sauvages dans le quartier des Mesnils Pasteur.

Le plan de concertation locative a été reconduit en 2012. Le conseil de concertation locative se réunit une à deux fois par an.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH de Dole, qui a procédé à la remise en ordre de ses loyers maximaux conventionnels dans le cadre de sa convention d'utilité sociale, remplit bien son rôle social avec une bonne accessibilité des ses logements du fait de leurs loyers modérés et un service satisfaisant apporté aux locataires.

Sa vacance locative, concentrée dans le quartier en Zus des Mesnils Pasteur est contenue à un niveau relativement élevé.

Le processus d'attribution des logements vacants de longue durée devra être mis en conformité avec la réglementation pour que la commission d'attribution joue pleinement son rôle.

La dégradation des taux de recouvrement des créances enregistrée en 2010 et 2011 doit conduire l'office à mettre en place rapidement une solution pérenne permettant de les améliorer de manière très significative.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le pourcentage de logements individuels est de 5 %. Avec un âge moyen de 38 ans, le patrimoine est assez ancien. La répartition par type de financement est la suivante :

Financement des logements	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Anciens financements aidés	2 192	79,8 %
Plus, Prêt Locatif Aidé (PLA)	480	17,5 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	68	2,5 %
Prêt Locatif Social (PLS)	7	0,3 %
Total	2 747	100 %

Le bilan de l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite est de 13 logements adaptés aux personnes ayant un handicap et de 61 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Par délibération en date du 18 mai 2010, le CA a validé le plan stratégique du patrimoine (PSP) actualisé, préparé avec l'appui du cabinet Ineum Consulting dans le cadre de l'assistance à la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale. La durée de ce plan est de 10 ans (2010-2019).

Le diagnostic dresse le constat d'un patrimoine homogène et globalement attractif, bénéficiant d'un environnement favorable.

Les orientations stratégiques s'inscrivent dans la continuité du programme Anru et des réhabilitations antérieures. Le plan prévoit un équilibre entre les investissements consentis en direction du parc actuel (45 %) et du parc futur (55 %). D'un montant estimé à 80 M€, il se répartit entre l'offre nouvelle (44 M€ - 25 logements par an à partir de 2015) et le parc actuel (36 M€ dont réhabilitations 7 M€, maintenance 12 M€, entretien courant 6 M€, programme Anru 11 M€).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Une application informatique simple et performante a été élaborée. Elle permet d'intégrer les dépenses réelles et de réajuster les prévisions pour étudier l'équilibre financier prévisionnel de l'organisme. Elle constitue un très bon outil d'aide à la décision.

4.3 RENOVATION URBAINE

L'office s'est engagé dans un programme de rénovation urbaine du quartier des Mesnils Pasteur (43% de son patrimoine), seule Zus de l'agglomération, situé un peu à l'écart de la ville. La convention Anru signée en octobre 2006 entre la Ville de Dole, l'OPH, l'ESH Le Foyer Jurassien et l'État porte sur 1 800 logements, dont 82 % sont la propriété de l'OPH de Dole et 18 % du Foyer Jurassien. La direction du projet a été confiée à la Ville de Dole.

Le programme a fait l'objet d'un avenant, signé en février 2012, qui a notamment pour objet d'intégrer le résultat des études lancées sur les secteurs Descartes, Carrel Sud et le centre commercial. Cet avenant, toutefois établi à financement constant par rapport à la convention initiale, ne permet qu'une intervention partielle sur le secteur Pascal - Descartes, aujourd'hui fortement touché par la vacance.

L'ensemble des réhabilitations a été réalisé, soit 514 logements. Le programme de démolitions initial de 310 logements a été effectué. Il est complété dans l'avenant par une opération de 53 logements (Carrel) dont la démolition doit intervenir en mai 2013. Les relogements ont été menés sans difficulté majeure avec une attention particulière sur l'évolution du reste à vivre des locataires concernés. La reconstitution de l'offre de logements sur site et hors site est réalisée à 49 % (96/195). 46 % des opérations de résidentialisation sont livrées ; ce taux s'élève à presque 83 % si l'on compte les travaux en cours.

Un comité technique de suivi réunit mensuellement les deux bailleurs sociaux concernés, la Ville et la DDT¹⁷.

Le programme représente un montant total de 68 M€ dont 58 % pour l'OPH de Dole, soit 39,5 M€ subventionnés à hauteur de 8,8 M€ par l'Anru.

Sur ce quartier, une convention d'abattement de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) a été signée en 2001 et reconduite depuis. En échange de l'exonération, l'OPH s'est engagé à réaliser des actions de renforcement de la présence, de lutte contre le sentiment d'insécurité et sur l'embellissement des parties communes et la remise en état des logements vacants.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Ces cinq dernières années (2007-2011), 57 logements familiaux ont été mis en service. Ils n'ont toutefois pas compensé les 123 logements retirés de la location sur la même période (118 démolitions et 5 ventes). Une résidence spécialisée labellisée BBC a également été livrée (15 logements). En 2012, 36 logements ont été mis en location, dont 18 dans le cadre de la reconstitution de l'offre du programme Anru (hors site) et 18 par acquisition d'un immeuble d'un autre bailleur social.

Les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre de l'Anru représentent 99 logements à livrer d'ici à 2015 (50 sur le quartier et 49 hors site).

Le rythme de production affiché dans le PSP (25 logements par an à partir de 2015), devrait pouvoir être réalisé compte tenu des projets identifiés. Un contact a été noué avec la communauté de communes de la plaine jurassienne (21 communes au sud du Grand Dole) pour la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées (27 logements sur 5 communes, livraison à partir de 2015).

¹⁷ Direction départementale des territoires

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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

Le pôle « Investissements, développement et achats publics » a été étoffé par rapport à la période du contrôle précédent. Trois chargés d'opérations polyvalents sont encadrés par le chef de cellule et le responsable du pôle. Avec l'arrivée à son terme du programme Anru, les tâches de l'équipe vont s'orienter progressivement vers le développement du parc. La recherche foncière est d'ores et déjà réactivée, notamment via la communication à destination des élus des communes avoisinantes.

Des procédures internes détaillent les différentes phases du montage et de la réalisation d'une opération pour chaque type (neuf, acquisition-amélioration, réhabilitation). Les maîtres d'œuvre sont tenus de suivre un cahier des charges précis, à la rédaction duquel la cellule « maintenance du parc » a été associée.

L'équilibre financier des opérations est étudié avec un outil « maison » et avec celui de la CDC¹⁸. Les paramètres pris en compte par l'OPH dans son propre outil présentent certains écarts avec les recommandations de la note technique¹⁹ du 28 décembre 2011 (cf. tableau ci-après). De plus, les frais de gestion (entretien courant non récupérable inclus – ratio Bolero B6 Lola) apparaissent sous-estimés : 851 €/logement pris en compte par l'OPH pour ses simulations, alors que les frais de gestion ont été de 1 059 €/logement en 2010 et 1 259 € en 2011 (la médiane de ce ratio pour l'ensemble des OPH de province était de 1 130 €/logement en 2010 et de 1 160 € pour les organismes HLM de la même zone de tension).

Paramètre	Valeur outil calcul OPH	Référence note technique
Taux de croissance des loyers	1,6 %	1,7 %
Taux de vacance + impayés	2,75 %*	3 %
Taux de croissance des frais de gestion	2 %	2,2 %
Taux de croissance des grosses réparations	1,6 %	1,8 %
Evolution TFPB	2,1 %	2,2 %

* avec différé de 5 ans

Le financement des opérations en cours depuis 2010 comprend en moyenne 25 % de fonds propres (13 opérations représentant 136 logements toutes inscrites dans le programme Anru). Le prix de revient prévisionnel moyen de ces opérations est de 1 600 € TTC/m².

4.5 MAINTENANCE DU PARC

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés en 2010 sur l'ensemble du patrimoine. Un programme sur 10 ans de réhabilitations vise le passage de 9 % des logements de la classe E à la classe D à l'occasion de la Cus. La répartition des logements selon leur étiquette énergétique initiale et selon l'objectif à atteindre à l'issue du programme de travaux est la suivante :

Classement étiquette	C	D	E	F	G
Consommation en kWh/m ² .an	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
% des logements	13,3 %	70,4 %	13,6 %	2,2 %	0,5 %
Objectif après amélioration	13,3 %	79,4 %	4,7 %	2,2 %	0,5 %

Un contrat multiservices couvre l'ensemble des logements de l'office. Outre les réparations effectuées dans les logements à la demande des locataires, il prévoit des visites systématiques des logements libérés avant relocation pour nettoyage et remise en état. Ce contrat représente un montant mensuel de 7,83 € par locataire. Une cinquantaine de logements est remise en état chaque année.

¹⁸ Caisse des dépôts et consignations

¹⁹ Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales en référence à la circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les paramètres de calculs de l'équilibre financier des opérations seront réactualisés sur la base de la réalité des frais de gestion (hors prélèvements sur le potentiel financier) et des indications de la note techniques du 28 décembre 2011.

La Miilos prend note de cette amélioration.

La cinquantaine de logements remis en état chaque année ne l'est pas dans le cadre du contrat Multiservices.

La Miilos confirme cette précision.

Le parc d'ascenseurs (25 appareils) est suivi dans le cadre d'un contrat global remis en concurrence tous les cinq ans. Les travaux de mise aux normes ont été effectués ou sont programmés avant les échéances réglementaires.

Les logements sont chauffés à 80 % par des chaudières collectives. Celles du quartier des Mesnils Pasteur sont raccordées au réseau de chauffage urbain géré par la ville, alimenté pour partie par biomasse. Toutes les chaufferies et sous-stations du réseau urbain sont concernées par des contrats d'exploitation conclus pour 7 ans.

Pour les logements chauffés par des chaudières gaz individuelles, le suivi du respect de leurs contrats d'exploitation montre un taux de pénétration dans les logements de 86 %, avant courrier de sensibilisation adressé aux locataires.

Pour les ascenseurs et le chauffage collectif et individuel, l'office s'appuie sur les services d'un bureau d'études pour le renouvellement des contrats et le suivi annuel de l'exploitation réalisée par les entreprises en charge des contrats d'entretien. Pour le chauffage collectif, un bilan sur trois ans des consommations et coûts par chaufferie est établi.

Les dossiers techniques amiante (DTA) en parties communes ont été réalisés en 2005.

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

Par délibérations intervenues en 1978 et 1983, le Conseil d'administration a décidé de la mise en vente de deux groupes de maisons jumelées d'anciennes cités HBM²⁰ des années 1930 (Plumont et Boichot – 80 logements à l'origine). Cinq ventes ont été réalisées sur la période 2007-2011.

Ces maisons anciennes très dégradées et mal isolées thermiquement (étiquette DPE : F ou G) ont fait l'objet de travaux en 2011 (changement des menuiseries et isolation des combles). Il reste actuellement sur ces groupes 16 logements proposés à la vente à l'occasion d'un départ de locataire.

Le Conseil d'administration de l'office n'a pas délibéré en 2010 et 2011 sur les orientations de sa politique de vente en contradiction avec l'article L. 443-7 du CCH.

En revanche, en 2012, le CA a délibéré sur sa politique de vente et une étude de pré commercialisation a été lancée avec un cabinet extérieur pour la vente d'un nouveau groupe de logements individuels datant de 1989 (Les Mélézes, 21 logements).

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH de Dole dispose d'un parc de logements vieillissant. Sa stratégie clairement définie prévoit un équilibre de ses investissements entre, d'une part la rénovation, la réhabilitation et l'entretien du parc actuel et, d'autre part, son développement mesuré dans les communes périphériques de Dole. Le renforcement de son pôle « Investissements, développement et achats publics » et l'outil de pilotage dont il dispose doivent lui permettre de mener à bien ces opérations.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le contrôle a porté sur les exercices de la période 2007 à 2011 soumis aux règles de la comptabilité publique, la gestion comptable étant assurée par la trésorerie de Dole. La Miilos est intervenue seule, alors que le précédent rapport avait été co-produit avec la mission régionale d'audit du Trésor Public.

²⁰ Habitations bon marché

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De ce fait, et compte tenu des circonstances particulières qui se sont révélées lors des entretiens avec la direction de l'office, la Miilos a souhaité rencontrer le comptable public en sa qualité de responsable de la tenue de la comptabilité de l'office le 23 janvier 2013. Au-delà de l'évocation des informations comptables disponibles, la mission s'est attachée à comprendre les causes des difficultés signalées dans le recouvrement des créances (cf. § 3.4).

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le précédent rapport de 2007 relevait la qualité des opérations comptables et concluait sur la nécessité de réviser le circuit de la dépense, afin d'accélérer le mandatement et de conforter l'organisation du contrôle interne chez le comptable public en formalisant les contrôles du premier degré et leur supervision effective.

La mission d'inspection a constaté que la plupart des observations formulées dans le précédent rapport sur le champ de compétence de l'ordonnateur ont été prises en compte. L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Le logiciel Aravis permet de préparer le suivi budgétaire de manière satisfaisante : l'exercice prévisionnel est empreint d'un bon niveau d'anticipation. Le Conseil d'administration est tenu informé de manière exhaustive et pédagogique aussi bien lors de la discussion des budgets prévisionnels et des comptes financiers que lors de leur validation.

Le visa des dépenses est assuré dans le cadre de la procédure de « contrôle hiérarchisé de la dépense » du système Hélios²¹. Le comptable public dispose d'un accès au logiciel Aravis et la responsable comptable de l'office est habilitée pour accéder à l'application comptable public. La dématérialisation des documents transmis par l'office au comptable public n'est pas encore finalisée, au-delà de la passation des marchés.

Le contrôle effectué in situ a porté de manière aléatoire sur les mandatements 2011. Il ressort des archives présentées que les factures sont datées dès leur arrivée et numérotées, puis remises au service donneur d'ordre, afin d'être vérifiées avant transmission au service comptable pour mandatement, une fois le visa de contrôle apposé. Enfin, le délai moyen de paiement a fait l'objet d'un suivi régulier conduisant à une amélioration de la situation précédemment relevée²².

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios mentionnés dans l'analyse sont en général comparés aux deux ratios Boléro de l'année 2010 des organismes de taille comparable²³ (moins de 3 000 logements) et de zone de tension équivalente (zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin), quel que soit le statut juridique de la structure (SA ou OPH). Certains items font également l'objet d'une comparaison avec la médiane nationale des offices d'HLM de province.

5.2.1 Analyse de l'exploitation : la rentabilité

Le chiffre d'affaires, généré par l'activité locative²⁴, est en progression constante et régulière (de 8 143 k€ à 8 820 k€) sur les cinq années (croissance moyenne annuelle de 1,61 %).

²¹ Système utilisé pour la comptabilité publique, contrôle aléatoire par sondage

²² De trente jours environ entre la date d'arrivée de la facture dans l'organisme et la liquidation chez le comptable public

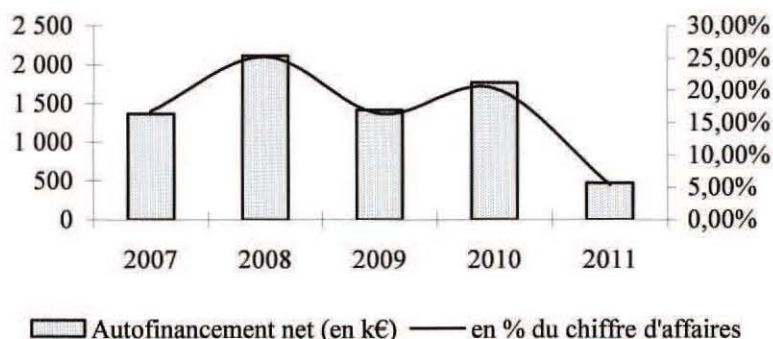
²³ Chiffres clés 2010 – Le logement social en France – Situation financière et indicateurs des SA d'HLM et des Offices Publics de l'Habitat – Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement – Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – Septembre 2012. Ces ratios sont présentés sous la forme (x / y), x correspondant au ratio du groupe « - de 3000 logements » et le ratio y à celui du groupe de pression 5

²⁴ Accessoirement, l'organisme perçoit une rémunération de son activité de maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre des conventions de mandat avec la commune de Dole et celle de Saint Aubin.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La rentabilité de l'office présente une tendance fluctuante mais globalement satisfaisante. En effet, l'autofinancement net moyen s'élève à 16,8 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées, soit une valeur supérieure à la médiane nationale des offices de province (13,1 %) et aux standards de référence pour 2010 (11,8 % / 10,1 %).



Le faible niveau d'autofinancement de 2011 (478 k€ ne représentant plus que 5,42 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées) n'est pas significatif puisqu'il résulte essentiellement du prélèvement sur le potentiel financier, lequel représente près de 6 % du chiffre d'affaires et de la vacance technique inhérente au programme de réhabilitation en cours d'une partie importante du parc.

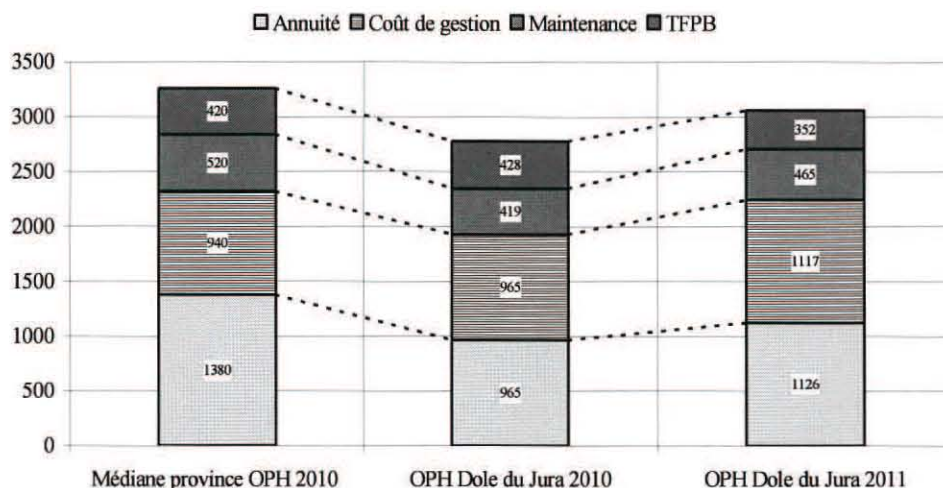
En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	8 127	8 365	8 611	8 688	8 799
Coût de gestion hors entretien-	- 2 329	- 2 177	- 2 428	- 2 638	- 3 067
Entretien courant avec régie d'entretien	- 414	- 392	- 416	- 257	- 392
GE	- 604	- 707	- 709	- 888	- 886
TFPB	- 1 118	- 1 140	- 1 164	- 1 170	- 967
Flux financier	250	186	32	31	64
Flux exceptionnel	- 66	446	51	517	- 46
Autres produits d'exploitation	229	123	155	113	102
Pertes créances irrécouvrables	- 45	- 34	- 31	0	- 44
Intérêts opérations locatives	- 1 022	- 1 065	- 1 170	- 931	- 1 152
Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	- 1 642	- 1 493	- 1 518	- 1 699	- 1 933
Autofinancement net²⁵	1 365	2 113	1 414	1 767	478
% du chiffre d'affaires	16,77 %	25,22 %	16,42 %	20,33 %	5,42 %

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement), qui permet de situer l'organisme au regard des médianes de référence.

²⁵ 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



5.2.1.1 Charges financières

Au 31 décembre 2011, l'office présentait un endettement de 40,8 M€. La dette est pour l'essentiel composée de prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations, principal partenaire bancaire (86 %) et de produits contractés auprès de la Caisse d'épargne, de collecteurs et autres organismes (14 %). L'encours global de l'office est constitué de 89 % d'emprunts adossés au livret A, et de 11 % d'emprunts à taux fixe. L'organisme ne détient pas d'emprunts structurés ou produits de couverture, et gère donc son encours avec précaution.

En 2011, les annuités d'emprunts locatifs ont représenté 3 094 k€, soit 35,2 % des loyers (hors foyers). Cette valeur est inférieure aux médianes de référence (41,2 % / 37,9 % en 2010). Cependant, elle traduit une nette reprise de l'effort d'investissement par rapport aux deux années précédentes (30,4 % en 2010, 31,2 % en 2009), avec des niveaux d'annuités voisins de ceux des exercices de début de période (34,5 % en 2008 et 34,6 % en 2007). Le taux de croissance annuel moyen des annuités est égal à 2,0 %.

L'annuité locative rapportée au logement de 1 169 € en 2011 et 997 € en 2010 est également bien inférieure aux médianes de référence (1 650 € / 1 300 € en 2010).

5.2.1.2 Coûts de gestion

L'analyse des coûts de fonctionnement de l'office livre une progression de près de 30 % en cinq ans, passant de 3 346 k€ à 4 345 k€. Les coûts de gestion (hors entretien courant et hors TFPB) sont passés de 835 € à 1 117 € par logement en cinq ans, soit une augmentation annuelle moyenne de 6,34 %.

Jusqu'en 2010, le ratio au logement des coûts de gestion locative hors entretien a toujours été inférieur aux médianes de référence (1 060 € / 980 €) malgré une évolution fluctuante, l'exercice 2011 a enregistré une forte augmentation (+ 12,25 %) imputable à la progression des frais généraux.

- Les frais généraux

De prime abord, c'est la variation exceptionnelle de plus d'un tiers en un an qui attire l'attention (1 185 k€ en 2010 à 1 587 k€ en 2011). Celle-ci gonfle artificiellement le taux de croissance annuel moyen de ces charges (9,55 %). Une analyse plus fine révèle l'incidence déterminante du prélèvement sur le potentiel financier acquitté par l'organisme en 2011 au titre de l'exercice 2010 (521 k€). De la même manière, l'exercice 2012 a été affecté par ce prélèvement d'un montant de 420 k€ au titre de l'exercice 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Aussi, pour apprécier la réalité de l'évolution des frais généraux, il y a lieu de procéder au retraitement du compte C/628.1 « Concours divers »²⁶, ce qui permet de rendre plus significative la tendance 2007/2011.

En euro	2007	2008	2009	2010	2011
Frais généraux (sans charges de personnel) / nombre de logements gérés	371	367	408	449	593
Frais généraux hors prélèvement sur le potentiel financier / nombre de logements gérés					404

Ce retraitement montre *in fine* que l'organisme a su contenir ses frais généraux. La progression forte (+75 %) du compte C/625 « Déplacements missions et réceptions », ne porte que sur un faible montant (6 k€ en 2010 à 10,6 k€ en deux ans) et résulte de l'organisation de deux manifestations, à savoir l'inauguration du siège social de l'office et de la livraison de l'opération de construction Gaubert (13 logements), qui expliquent cette forte augmentation.

L'office a également acquitté des redevances au GIE Solos (cf. § 2.2.2.2), destinées à être reversées pour l'essentiel au GIE ACG-Synergies. Ces cotisations sont calculées sur la base de la seule clef de répartition du nombre de logements gérés :

En milliers d'euros	Redevances acquittées à Solos**	Redevances reversées à ACG* par Solos	soit en %	Restitution trop versé sur les acomptes
2009	186,7	178,6	95,6 %	2,7
2010	151,7	147,5	97,2 %	37,8
2011	170,4	165,6	97,2 %	27,8

* prestations fournies par ACG : administration générale et services informatiques (application et maintenance)

** prestations ou service directement fournis par Solos : mise à disposition et de maintenance du logiciel Marco, honoraires divers, frais de déplacements, téléphonie...

A l'avenir, il y a lieu toutefois d'apprécier plus justement les acomptes demandés, car la provision constituée s'avère systématiquement supérieure au montant de la facturation réelle ce qui a donné lieu à un remboursement pour chacun des exercices à la fin du premier semestre de l'année suivante.

- Les coûts salariaux

En milliers d'euros	2007	2008	2009	2010	2011
Frais de personnel non récupérables	508	470	526	565	574
Pour mémoire, frais de personnel non récupérables hors régie	463	430	483	517	523

La croissance des dépenses de personnel non récupérables s'inscrit dans une moyenne annuelle de 2,27 % l'an. En 2011, ces charges ont représenté un ratio de 596 € au logement géré soit 17,9 % de la masse des loyers hors foyers. Ce ratio demeure inférieur aux ratios médians connus pour 2010, soit 690 € / 680 € et 16 % / 18 % en valeur relative (583 € et 17,8 % pour l'organisme).

La mission d'inspection observe que les dépenses salariales sont bien maîtrisées. Néanmoins, celles-ci reflètent un effectif assez modeste (48 agents représentant un ratio de 17,3 ETP pour 1 000 logements gérés), relativement tendu eu égard aux missions imparties.

²⁶ Qui inclut dans le sous compte C6281, les cotisations normale, additionnelle et prélèvement sur le potentiel financier à la CGLLS

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.3 Maintenance

	2007	2008	2009	2010	2011
Effort de maintenance – ratio/logement	365	403	412	419	465
Effort de maintenance en % des loyers	12,5	13,1	13,1	13,2	14,5

En 2011, les dépenses correspondantes se sont élevées à 1 278 k€, en progression sur l'année précédente (1 144 k€) de 11,7 %. Toutefois, l'effort de maintenance reste au-dessous des standards de référence (pour 2010, 530 € / 570 €, soit 13 % / 15 %). La tendance enregistrée durant la période étudiée devra se poursuivre pour pallier le vieillissement du patrimoine.

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2011, la TFPB s'est élevée à 967 k€, soit un coût au logement de 468 €, supérieur à la médiane des offices de province. Cette taxe absorbe 11,0 % des loyers quittancés²⁷ contre 8,8 % au niveau national, avec 95,2 % des logements assujettis. Le niveau de fiscalité de l'année 2011 prend en compte le dégrèvement de la taxe accordée à l'organisme par l'administration fiscale.

5.2.1.5 Les produits locatifs et incidence des risques locatifs

Les loyers totaux (y compris les foyers) ont enregistré une progression régulière mais modérée, passant de 8 127 k€ à 8 799 k€ en cinq ans, soit une augmentation en moyenne annuelle (1,66 %) conforme aux orientations nationales.

Les pertes de loyers sur les logements sont estimées par l'office à 604 k€ pour l'année 2011 soit une progression de 6,6 % par rapport à l'année précédente. Ces pertes, imputables à la vacance structurelle et technique, prennent également en compte la démolition d'un bâtiment.

Les pertes sur charges récupérables ont enregistré une diminution de l'ordre de 4 % des loyers. In fine, la perte totale des recettes sur les loyers des logements calculée par l'office s'est élevée à 745 k€, soit plus de 9 % des loyers.

5.2.1.6 Les produits financiers et exceptionnels

La plus grande partie de la trésorerie est placée sur le livret A. Les produits financiers ont presque été divisés par quatre entre 2007 et 2011, passant de 250 k€ à 64,3 k€ (de 3,1 % du montant des loyers à 0,7 %). Ce ratio s'avère très inférieur aux ratios de référence (pour 2010, 0,4 % pour l'office contre 0,9 % / 0,9 %). Cette évolution s'explique par la nécessité pour l'organisme de faire face à ses engagements en matière de développement.

Enfin, l'office a perçu des produits exceptionnels qui proviennent pour l'essentiel des pénalités de retard qu'il applique systématiquement aux entreprises ne respectant pas les clauses des contrats et de l'encaissement de la vente de certificats d'économie d'énergie (13 k€ en 2011). Un dégrèvement fiscal a été accordé sur les travaux d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite réalisés en 2009 et 2010 pour la somme de 263 k€.

Enfin, l'office a engrangé des produits de cession nette d'actif sur la période contrôlée, pour un montant global de 330 k€, hors produit de cession de son ancien siège social.

²⁷ une valeur qui prend en considération l'exonération d'une partie importante des logements situés en ZUS

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

« Enfin, l'office a engrangé des produits de cession nette d'actif sur la période contrôlée, pour un montant global de 330 K €, hors produit de cession de son ancien siège social ».

Les 330 K € mentionnés correspondent au montant exact de la cession de l'ancien siège social : la rédaction de cette phrase n'est-elle pas erronée ?

La Miilos confirme la précision apportée par l'office. Le dernier paragraphe est effectivement à remplacer par la phrase suivante : « Enfin, l'office a engrangé des produits financiers de cession nette d'actif sur la période contrôlée, pour un montant de 313 k€, hors cession de son ancien siège social (330 k€) ».

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	14 558	17 887	19 192	22 455	23 559
Provisions pour risques et charges	327	501	621	737	569
<i>Dont PGE</i>	327	501	621	737	569
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	38 172	39 338	40 465	36 619	40 203
Dettes financières	26 738	30 362	34 608	40 523	41 699
Actif immobilisé brut	- 72 541	- 78 539	- 85 594	- 91 638	- 98 205
Fonds de Roulement Net Global	7 253	9 550	9 291	11 696	7 825
Exprimé en nombre de mois de dépenses moyennes	6,19	6,39	5,87	6,98	4,64
FRNG à terminaison des opérations²⁸					8 072
Autres actifs d'exploitation	2 519	4 416	3 971	4 466	4 775
Provisions d'actif circulant	- 572	- 583	- 858	- 981	- 1 163
Dettes d'exploitation	- 1 181	- 1 178	- 832	- 1 074	- 699
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	766	2 654	2 381	2 411	2 914
Créances diverses	174	169	185	301	435
Dettes diverses	- 857	- 1 191	- 908	- 800	- 1 111
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 683	- 1 022	- 722	- 499	- 676
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	83	1 633	1 658	1 912	2 238
TRESORERIE NETTE	7 169	7 917	7 633	9 785	5 588
Concours bancaires Passif (C/519)	0	0	0	0	0
Trésorerie du bilan Actif	7 169	7 917	7 633	9 785	5 588

L'évolution du montant des immobilisations reflète l'activité de l'office sur les cinq dernières années. Les investissements locatifs ont progressé de 30,3 M€ en 2007 à 44,1 M€ en 2011. Cette période est marquée par un renouvellement important du patrimoine (cf. § 4.3 - Rénovation urbaine). L'effort fourni a combiné à la fois une rénovation du parc ancien (514 logements), des reconstructions (57 logements familiaux mis en service) ainsi que des démolitions (310 logements) dans le cadre du programme Anru, qui représente un montant total de 39,5 M€ subventionnés à hauteur de 8,8 M€ sur lesquels restent encore à notifier 1,5 M€ de subventions inscrites en programmation.

Le fonds de roulement net global (FRNG) a progressé très régulièrement entre 2007 et 2010, avant de se contracter en 2011 à un niveau bien inférieur à celui du début de période du fait des effets conjugués du prélèvement sur le potentiel financier, du poids croissant des impayés, et de la perte des loyers inhérente pour l'essentiel à la vacance technique. En 2007, le FRNG représentait 6,2 mois de dépenses moyennes et 7,0 mois en 2010, soit une valeur confortable, supérieure à la médiane Boléro des offices de province (4,5 mois en 2010). En 2011, le FRNG de 7,8 M€ ne couvrait plus que 4,6 mois de dépenses mensuelles. Le besoin en fonds de roulement s'est accentué tout au long de la période, l'exploitation mobilisant une part croissante de la trésorerie.

Compte tenu des dépenses et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 8 M€, soit 4,8 mois de dépenses moyennes.

²⁸ 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

Les ressources internes²⁹, s'élevant à 36,3 % des capitaux permanents (médianes de référence à 36,0 % / 32,5 %), ont progressé grâce aux résultats de la période et aux subventions d'investissement.

L'effondrement de la marge nette dégagée par l'organisme en 2011 a conduit à un moindre renchérissement des fonds propres et à l'affaiblissement de la trésorerie, qui dégageait un disponible de 5,6 M€ soit 3,3 mois de dépenses moyennes, contre 9,8 M€ en 2010 soit 5,8 mois de dépenses moyennes. En 2010, les ratios étaient supérieurs aux standards de référence (4,6 % / 3,2 %), et à la médiane des offices de province (3,7 mois). La politique de placement privilégie aujourd'hui l'utilisation du livret A.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Lors du précédent contrôle, la mission d'inspection avait relevé l'utilisation de l'application Visial pour construire l'analyse prévisionnelle.

Dans le cadre de l'élaboration du plan stratégique du patrimoine (PSP) approuvé par le CA en 2010, une application d'utilisation simple est venue remplacer Visial (cf. § 4.2 Stratégie patrimoniale) et autorise une mise à jour des données très régulière.

La simulation réalisée par l'organisme retient les hypothèses suivantes :

- une progression des loyers de 1,70 %, conforme aux orientations nationales ;
- une réduction de la vacance essentiellement technique par remise en location des logements rénovés à compter de 2015 ;
- un encadrement strict des impayés à 2 % qui semble optimiste dans le contexte d'érosion du taux de recouvrement observé mais qui constituera l'action prioritaire de l'organisme ;
- la maîtrise des frais de gestion et des frais généraux à 2,5 % et des coûts de maintenance en entretien courant de 2,3 % ;
- le maintien au fil de l'eau de la TFPB et des annuités d'emprunts.

L'office a prévu de mobiliser 23 % de fonds propres sur les travaux d'amélioration et 35 % sur des opérations de développement.

Au vu des projections réalisées et des résultats observés entre 2007 et 2011, l'organisme devrait être en capacité de conduire son plan à moyen terme dans des conditions correctes, sous réserve de trouver des solutions pérennes à ses difficultés de recouvrement et percevoir en temps voulu, les subventions annoncées dans le cadre de la programmation Anru.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Avec des coûts salariaux bien maîtrisés, la rentabilité de l'office, très bonne jusqu'en 2010, s'est dégradée en 2011, principalement du fait de l'accélération de l'effort d'investissement et du prélèvement sur le potentiel financier, une situation qui devrait encore perdurer sur deux exercices, comme le montre l'analyse prévisionnelle.

Même si le taux de recouvrement des créances ne se situe pas encore à un niveau alarmant, l'érosion constatée depuis deux ans requiert de trouver rapidement des solutions pérennes pour réduire notablement le stock des impayés.

La structure financière, également satisfaisante, permet d'assurer le financement du renouvellement du parc en cohérence avec le plan stratégique de patrimoine.

²⁹ Soit 24 128 k€ de capitaux propres et provisions :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations de base de 2010, 2011 et 2012 et additionnelle de 2009, 2010 et 2011, ainsi que sur le prélèvement sur le potentiel financier 2010, 2011 et 2012

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

6.2.1 La cotisation de base

La vérification des cotisations de base acquittées par l'organisme en 2010 (16 670 €), 2011 (14 192 €) et 2012 (333 €) n'appelle pas d'observation.

6.2.2 La cotisation additionnelle

Après vérification de la part fixe déterminée par l'organisme pour les années 2009 (14 600 €), 2010 (14 295 €) et 2011 (19 992 €), la mission d'inspection a corrigé ces derniers et retenu les montants suivants : 14 590 €, 14 285 € et 19 978 € sur la base de 128 unités foyers, en lieu et place de 130.

En ce qui concerne la part variable calculée par l'organisme à 33 966 € en 2009, 112 806 € en 2010 et 76 701 € en 2011, la mission a validé le résultat obtenu pour les deux premiers exercices mais relevé une erreur affectant la déclaration 2012 au titre de l'exercice 2011, du fait d'un mauvais report du montant des remboursements en capital des emprunts locatifs (code 2.2.1.) hors remboursements anticipés. Le montant de la part variable s'élève donc à 76 724 € en lieu et place de 76 701 €.

En conséquence, les corrections apportées aux déclarations de l'organisme conduisent à relever une légère insuffisance de versement de 9 € pour la cotisation 2012, et un léger excédent de 10 € pour chacune des cotisations 2011 et 2010.

6.2.3 Le prélèvement sur le potentiel financier

L'office a acquitté les sommes de 521 261 € en 2011 et 420 707 € en 2012 au titre du prélèvement sur le potentiel financier respectivement au titre des exercices 2010 et 2011. L'organisme n'a pas été assujéti à ce dispositif réglementaire en 2010 au titre de l'exercice 2009.

Obs 4 : L'organisme méconnaît les dispositions du B-4^o de l'article R. 302-14 du CCH dans le décompte des équivalents logements des foyers, faussant ainsi les résultats du calcul sur le prélèvement sur le potentiel financier.

La vérification des déclarations CGLLS a permis de mettre en évidence une erreur récurrente dans la détermination du nombre de places en foyers et des équivalents logements correspondants et par voie de conséquence, du nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre. Pour mémoire : ...« *Le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyers ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale* ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : L'Office a pris attache des services de la CGLLS aux fins de régularisation. La Miilos en prend acte.

Les éléments suivants doivent être retenus pour l'ensemble des déclarations souscrites auprès de la CGLLS, :

	2011	2010	2009	2008	2007
Nombre de logements familiaux propriété de l'organisme	2 747	2 733	2 726	2 729	2 790
Nombre de logements familiaux soumis à cotisation	2 747	2 733	2 726	2 729	2 790
Nombre d'unités ou logements-foyers	143	128	128	128	128
Nombre d'équivalents logements au sens de l'article précité	48	43	43	43	43
Nombre total de logements y compris les unités foyers	2 890	2 861	2 861	2 857	2 918
Nombre total de logements y compris équivalents logements	2 795	2 776	2 769	2 772	2 833

La mission d'inspection a également relevé deux anomalies lors de la transcription des données comptables portant sur :

- le montant des dotations et réserves de l'exercice 2011 soit 9 385 174 € et non 9 325 174 € ;
- le montant des loyers et redevances de l'exercice 2011 – Code 42 – Comptes 704 1, 704 2, 704 3 et 704 6 : 8 526 665 € et non 8 799 464 € (ce montant inclut à tort les autres produits du 704 non concernés par l'assiette de cotisation).

Compte tenu de tout ce qui précède, la Miilos a procédé au retraitement des éléments erronés entrant dans le calcul du prélèvement acquitté en 2011 et 2012.

En conséquence, le montant du prélèvement sur le potentiel financier 2011 aurait dû être de 531 127 €, soit une insuffisance de versement de 9 866 €, et celui de 2012, de 431 497 € soit une insuffisance de versement de 10 790 €.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La Miilos invite l'office à se rapprocher des services de la CGLLS pour procéder à la régularisation des situations signalées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

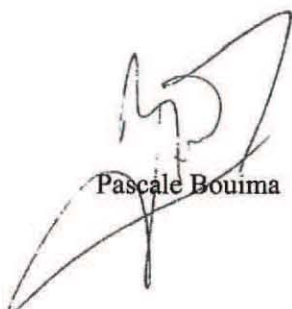
7. CONCLUSION

L'OPH de Dole dispose d'un parc vieillissant de 2 800 logements sociaux dans le bassin d'habitat de l'agglomération doloise, au marché immobilier peu tendu. 43 % de ses logements sont concentrés dans la Zus des Mesnils Pasteur, qui a fait l'objet d'un programme Anru de rénovation urbaine en voie d'achèvement. Son organisation et son management, qui s'appuient sur son projet d'établissement approuvé en février 2011, sont bien adaptés et performants.

L'OPH de Dole, qui a procédé à la remise en ordre de ses loyers maximaux conventionnels dans le cadre de sa convention d'utilité sociale, remplit bien son rôle social avec des loyers modérés et un service satisfaisant apporté aux locataires. Sa vacance locative, concentrée dans la Zus, notamment dans un quartier qui n'a pas fait l'objet de programme Anru, est contenue à un niveau relativement élevé. Même si le taux de recouvrement des créances n'est pas encore alarmant, l'érosion constatée depuis deux ans requiert de trouver rapidement des solutions pérennes pour réduire notablement le stock des impayés.

Le renforcement de son pôle de maîtrise d'ouvrage et la pertinence de son outil de pilotage lui permettent de mener à bien sa stratégie qui est claire, complète et cohérente avec un développement mesuré dans le Grand Dole. Avec des coûts salariaux bien maîtrisés, la rentabilité de l'office, très bonne jusqu'en 2010, s'est dégradée en 2011 principalement du fait de l'accélération de l'effort d'investissement et du prélèvement sur le potentiel financier. La situation financière, également satisfaisante, permet d'assurer le financement des investissements prévus au plan stratégique de patrimoine.

L'organisme devra veiller à mettre son processus d'attribution des logements vacants en conformité avec la réglementation.



Pascale Bouïma

Les inspecteurs-auditeurs



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

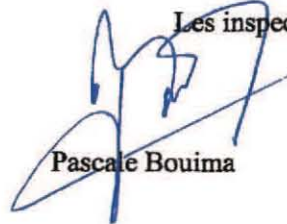
Réponses de l'organisme

Réponses apportées le 26 Avril 2013 par
M. Gilles Gallet, Directeur Général de l'OPH
de Dole du Jura.

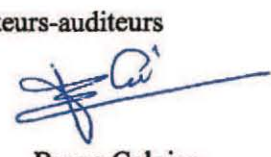
Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, Le 14 mai 2013,

Les inspecteurs-auditeurs



Pascale Bouima



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

