Rapport définitif n° 2014-020 Octobre 2014

Office public de l'Habitat « Val d'Argent Habitat »

Sainte-Marie-aux-Mines (68)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-020

OPH VAL D'ARGENT HABITAT – 68

Président : M. Patrice Benoit

Directeur général : Mme Mélanie Ruiz

Adresse: 62 rue Wilson

68160 Sainte-Marie-aux-Mines

Nombre de logements familiaux gérés : 684

Nombre de logements familiaux en propriété : 684

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété: 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.4	1.17	1.7
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46.9	46.7	44.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	15.1	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	2.80	3.2	3.03
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	5.0		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.28 Quartile: 3	4.18	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	17.2 Quartile : 3	12.94	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13.3 Quartile: 2	13.42	

Présentation générale de l'organisme

L'OPH « Val d'Argent Habitat » possède un parc locatif social essentiellement localisé sur le territoire de la commune de Sainte-Marie-aux-Mines où il représente environ 45 % du parc immobilier. Son activité est exclusivement orientée vers la gestion locative. Le marché locatif (parc privé et parc social) est globalement détendu dans la vallée.

Conventionné en quasi totalité, le patrimoine de l'office est constitué au 1^{er} janvier 2014 de 684 logements familiaux. L'office détient également 8 locaux tertiaires et 280 garages. Enfin, il ne possède ni ne gère de foyer ou résidence sociale.

Points forts

- Rôle social avéré d'accueil des ménages défavorisés
- Gestion de proximité

Points faibles

- Organisation de l'OPH (taille, compétences) inadaptée pour exercer efficacement sa mission de bailleur social
- Niveau très élevé de la vacance des logements dans un secteur en déprise avec un parc peu attractif
- Situation financière fragile, faible capacité à investir
- Stratégie patrimoniale insuffisamment adossée au contexte local
- Activité de syndic de copropriété non exercée effectivement alors que l'office est régulièrement désigné pour ce faire

Anomalies ou • irrégularités • particulières

- Non constitution du bureau par le conseil d'administration
- Non conformité du contrat de travail de la directrice générale au regard de l'article R.421-20-I du CCH
- Non respect des obligations de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs à l'occasion de la convention de prestations conclue avec l'OPH Mulhouse Habitat

Conclusion

L'OPH Val d'Argent Habitat a un rôle social avéré sur son territoire d'intervention.

La faiblesse numérique des équipes limite la spécialisation des compétences nécessaires au regard de la complexité de la gestion et des défis à relever. La recherche de partenariats extérieurs aux fins de partage des compétences, d'échanges de bonnes pratiques et d'une plus grande ouverture de la réflexion stratégique doit être poursuivie.

La qualité de service rendu aux locataires s'est améliorée suite à la mise en oeuvre de mesures appropriées aux insuffisances révélées par l'enquête de satisfaction de 2011.

Confronté à une vacance importante générée par un marché locatif détendu, l'office doit reconsidérer le dimensionnement de son offre locative. En complément aux actions déjà engagées telles que les travaux avant relocation, l'office gagnerait à organiser des pré-visites avant attribution et à réfléchir aux moyens de rationaliser la localisation de la vacance.

De plus, les pertes de recettes générées par le fort développement de la vacance et, dans une moindre mesure, par la progression des impayés, rendent sa situation financière tendue. Ses capacités à investir en réhabilitation et en renouvellement sont trop contraintes.

Les besoins d'adaptation du parc nécessitent que l'office explore toutes les voies possibles telles qu'un rapprochement avec un autre organisme, le soutien de la CGLLS dans une démarche pro-active avant que la dégradation des indicateurs financiers l'y contraigne.

Précédent rapport Miilos: n°2011-048 de décembre 2011 Contrôle effectué du 26/03/14 au 11/07/14 Diffusion du rapport définitif: Octobre 2014

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.

-				
-				
				1
				1
				I
				1
				1
]
				.
				l

RAPPORT D'INSPECTION N° 2014-020 OPH VAL D'ARGENT HABITAT- 68

SOMMAIRE

1.	PRÉ	AMBULE.,	2
2.	PRÉ	SENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
	2.1	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
	2.2	GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
		2.2.1 Gouvernance	3
		2.2.2 Organisation et management	3
	2.3	CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	4
3.	POI	LITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	5
	3.1	OCCUPATION DU PARC	5
	3.2	ACCES AU LOGEMENT	
		3.2.1 Connaissance de la demande	
		3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	6
		3.2.3 Gestion des attributions	
	3.3	LOYERS ET CHARGES	
	3.4	TRAITEMENT DES IMPAYES	
		3.4.1 Evolution et structure des impayés	
		3.4.2 Organisation du recouvrement	
	3.5	QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	
		CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	
4.		FRIMOINE	
	4.1	CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	
	4.2	STRATEGIE PATRIMONIALE	
	4.3	DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	
		4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	
		4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	
		MAINTENANCE DU PARC	
	4.5	VENTE DE PATRIMOINE	
	4.6	AUTRES ACTIVITES	
		CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	
5.		NUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	
		COMPTABILITE	
	5.2	ANALYSE FINANCIERE	
		5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'organisme	
		5.2.2 De l'autofinancement net au résultat.	
	<i>5</i> 2	5.2.3 Bilans fonctionnels	
	5.3	ANALYSE PREVISIONNELLE	
		CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	
6.		LCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	
	6.1	PERIODE A VERIFIER	
	6.2	CONTENU DE LA VERIFICATION	
		6.2.1 Les premières cotisations (article L. 452-4 du CCH)	
		6.2.2 Les cotisations additionnelles (article L. 452-4-1 du CCH)	19
_		6.2.3 Les prélèvements sur le potentiel financier (article L. 423-14 du CCH)	

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'OPH Val d'Argent Habitat en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH): «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 l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa 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 de l'OPH Val d'Argent Habitat effectué en 2011 par la Miilos, avait mis en exergue le rôle social avéré de l'organisme (accueil des populations démunies, accompagnement des familles en difficulté). Avait également été soulignée la réhabilitation de la quasi totalité du patrimoine.

Par ailleurs, l'accent avait été mis sur la situation financière tendue à terminaison des opérations en cours.

Enfin, avait été soulignée l'irrégularité des attributions sur une opération récente.

Le précédent rapport de contrôle, dans sa version définitive, a été communiqué aux membres du conseil d'administration de l'OPH conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et R. 451-6 du CCH et a été débattu au cours de la séance du 25 janvier 2012 du conseil d'administration.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Située dans une vallée du Haut-Rhin entre le massif des Vosges et la plaine d'Alsace, la communauté de communes du Val d'Argent constituée de quatre communes (Liepvre, Rombach-le-Franc, Ste-Croix-aux-Mines et Ste-Marie-aux-Mines) est enclavée, ce qui nuit à son essor. Les fermetures déjà anciennes des mines d'argent et des industries textiles ajoutées à celles d'activités plus récentes grèvent sa situation économique.

La communauté de communes du Val d'Argent connaît un déclin démographique qui se poursuit encore actuellement (10 420 habitants en 2009, 10 245 en 2011). Le marché locatif (parc privé et parc social) est globalement détendu dans la vallée. La vacance des logements se situe à un niveau très élevé.

Créé en 1925, l'OPH Val d'Argent Habitat possède un parc locatif social essentiellement localisé sur le territoire de la commune de Ste-Marie-aux-Mines où il représente environ 45 % du parc immobilier. Son activité est exclusivement orientée vers la gestion locative.

Conventionné en quasi totalité, le patrimoine de l'office est constitué au 1^{er} janvier 2014 de 684 logements familiaux. L'office détient également 8 locaux tertiaires et 280 garages. Enfin, il ne possède ni ne gère de foyer ou résidence sociale.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'OPH est rattaché à la commune de Ste-Marie-aux-Mines.

Le conseil d'administration, composé de 17 membres, est présidé par M. Patrice Benoit depuis 2011 en remplacement de M. Paul Drouillon, démissionnaire ès qualité mais encore administrateur. Le mandat social n'est pas rémunéré.

Le conseil d'administration se réunit périodiquement en fonction des nécessités de la situation. La participation des administrateurs est assidue. Les débats font l'objet d'un compte rendu détaillé.

Obs 1: Le conseil d'administration n'a pas formé de bureau contrairement aux dispositions de l'article R. 421-12 du CCH.

Il devra y pourvoir dans les meilleurs délais.

2.2.2 Organisation et management

Le conseil d'administration réuni le 26 juillet 2012 a démis M. Dominique Grandgeorge, directeur général, de ses fonctions et a nommé Mme Mélanie Ruiz, comptable à l'office, directrice générale par intérim de l'office. L'intéressée a été confirmée en qualité de directrice générale le 29 janvier 2013.

Obs 2 : Le contrat de travail de la directrice générale de l'OPH enfreint les dispositions de l'article R. 421-20-1 du CCH.

Les fonctions de la directrice générale sont régies par un contrat écrit conclu le 29 janvier 2013.

En qualité d'agent contractuel de droit public, la directrice générale de l'OPH Val d'Argent Habitat relève des dispositions générales du droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des directeurs généraux d'OPH.

Le contrat d'un directeur général d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (notamment CE, 14 juin 2004, Leplatre c/Opac de Dreux, n° 250 695). En tant que telles, les stipulations du contrat doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du directeur général d'un OPH.

Il ressort de l'examen du contrat de la directrice générale qu'il accorde des avantages qui sont irréguliers au regard des règles applicables aux directeurs généraux d'OPH (articles R. 421-20 et R. 421-20-1 du CCH). L'article 11 relatif à la protection sociale comporte la clause irrégulière suivante :

« La directrice générale bénéficie de plein droit et de manière générale, de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social (sécurité sociale, comité d'entreprise, indemnité chômage, prévoyance, retraite, etc.) dont bénéficie ou dont viendrait à bénéficier le personnel de l'OPH. »

Le contrat devra être mis en conformité avec le statut des directeurs généraux d'OPH.

La directrice générale s'implique dans la détermination de la stratégie et dans la conduite des affaires de l'office. Elle suit l'activité au moyen de documents généraux (exemples : balance des comptes, liste des logements vacants et disponibles) mais ne s'appuie pas sur des tableaux de bord spécifiques et indicateurs synthétiques.

Les délégations de signature sont circonscrites, par souci de sécurité, à la directrice générale et aux responsables de service et périodiquement mises à jour.

L'office ne dispose pas de documents formalisant une réflexion prospective associant à la fois les ambitions de la gouvernance, la réalité du territoire, du patrimoine et des moyens

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 1: le bureau a été formé suite au renouvellement du Conseil d'Administration en Mai 2014.

La MIILOS prend acte de la constitution du bureau. L'organisme n'a pas transmis de document attestant de la constitution et du fonctionnement du bureau.

Obs. 2: la modification du contrat par avenant est prévue à l'ordre du jour du prochain Conseil d'Administration.

L'avenant devra corriger les dispositions litigieuses de l'article 11 du contrat conformément aux dispositions de l'article R.421-20-1 du CCH.

mobilisables. L'adoption d'un cadre d'actions à moyen terme (5 ans) éclairerait le mandat des administrateurs et constituerait des objectifs pour la direction de l'office. Cette démarche contribuerait également à mobiliser et impliquer le personnel sur les thématiques identifiées.

Au 1^{er} janvier 2014, l'office qui s'appuie sur un effectif de 17 personnes (soit 15,9 équivalents temps plein) est organisé, autour d'une direction générale, en un service fonctionnel (comptabilité) et deux services opérationnels (gestion locative et patrimoine).

Obs 3: L'office n'est pas organisé pour exercer efficacement sa mission.

- L'office ne dispose pas d'une vision de son avenir réfléchie et partagée par la gouvernance. La stratégie n'est pas formalisée dans le PSP au regard de l'importance de la vacance et des pertes financières qui en résultent.
- La gestion du système d'information de l'office et le suivi de l'activité du prestataire sont assurés par la directrice générale, faute de compétences informatiques au sein de l'office.
- Les procédures ne sont pas formalisées pour exercer le contrôle interne. Les agents appliquent un mode opératoire sans référence à une procédure partagée. Les processus de travail ne sont pas sécurisés.
- Le développement des compétences des agents par des actions de formation idoines et par le partage d'expériences avec des collègues d'autres organismes HLM est à accentuer pour une meilleure appropriation de leurs domaines d'intervention respectifs.

Obs 4: Les conditions dans lesquelles la convention entre les OPH Val d'Argent Habitat et Mulhouse Habitat a été passée, sont irrégulières au regard des règles de la commande publique.

L'OPH Val d'Argent Habitat a conclu, le 12 avril 2013, de gré à gré, avec l'OPH Mulhouse Habitat une convention au terme de laquelle ce dernier apporte une assistance fonctionnelle et matérielle dans le domaine informatique pour faciliter l'exercice de sa mission d'intérêt général, le logement social.

Ces prestations confiées, sans publicité ni mise en concurrence, entrent dans le champ d'application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics.

La convention a pris effet le 1^{er} janvier 2014 pour une durée initiale de quatre ans. La survenance de dysfonctionnements depuis la mise en œuvre de la convention (exemple : édition du quittancement des loyers et des paies du personnel) a conduit l'OPH Val d'Argent Habitat à suspendre son exécution dès le mois d'avril 2014.

Au cours du contrôle sur place, la Miilos a constaté que l'OPH Val d'Argent Habitat demandait la résiliation de la convention et l'OPH Mulhouse Habitat plaidait la poursuite des relations contractuelles.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH Val d'Argent Habitat, compte tenu des forts enjeux dans les domaines de la diminution de la vacance et de l'adaptation de son parc, doit accroître sa connaissance des règles de gestion du logement social et se donner les moyens d'un pilotage des activités qui soit professionnel et rigoureux.

Les instances délibérante et dirigeante sont impliquées dans la conduite des affaires de l'OPH.

Le contrat de la directrice générale doit être mis en conformité avec la réglementation en vigueur et les relations avec l'OPH Mulhouse Habitat clarifiées.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 3: le cabinet HTC mandaté par la fédération des Offices, procède actuellement à la mise en forme du PSP. Il doit être présenté fin novembre aux différentes instances.

Il est pris note des précisions concernant l'établissement du PSP.

Nous prenons note des autres alinéas.

L'OPH n'a pas répondu aux autres points développés à l'appui de l'observation n° 3. La Miilos souligne l'intérêt pour le fonctionnement de l'office d'engager la formalisation des principaux processus pour structurer le contrôle interne.

Obs. 4: le dossier est toujours en cours.

La Miilos prend note de la volonté de l'office de mettre fin à la coopération avec l'OPH Mulhouse Habitat.

3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'OPH a réalisé l'enquête 2012 sur l'occupation sociale du parc (OPS) mais n'en a pas exploité les données, démarche indispensable pour définir les contours de sa politique de gestion locative.

Le tableau ci-après retrace les données les plus caractéristiques de l'enquête sur l'occupation du parc social 2012 (taux de réponse de 93 %) :

Résultats de l'enquête		Plafonds PLUS		APL	Composition familiale			
	Ménages < 20 %	Ménages < 60 %	Ménages > 100 %	Bénéficiaires	Famille monoparentale	Famille de3 enfants et +		
OPH Val d'Argent	15.6 %	60.4 %	8,3 %	46,9 %	13,9 %	5,2 %		
Région	20,8 %	61,6 %	10,1 %	44,8 %	17,7 %	12,3 %		
Département	20,0 %	61,4 %	10,0 %	46,7 %	15,6 %	11,6 %		

La population logée se caractérise par son profil social. Le nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement social est sensiblement comparable à celui observé dans la région Alsace et le département du Haut-Rhin. Toutefois, les ménages à hauts revenus (supérieurs à 100 % des plafonds réglementaires) et ceux à très bas revenus (moins de 20 % des plafonds réglementaires) sont plus faiblement représentés comparativement à la région et au département.

La composition des ménages logés par l'OPH est atypique comparée à celle de la région Alsace :

- forte représentation de personnes âgées de plus de 60 ans (42 %);
- faible proportion de jeunes (3 %);
- importante population des personnes isolées (54 %).

Les emménagés récents âgés (plus de 60 ans) représentent 21 % des entrants alors que le poids des emménagés récents jeunes (moins de 30 ans) n'est que de 16 %. Ces mouvements ne permettent pas un rééquilibrage tangible de la population logée qui se caractérise par son vieillissement. Une communication appropriée en direction des jeunes ménages est à privilégier.

La population des bénéficiaires d'une aide au logement est comparable à celle observée au niveau départemental (près de 47 % des locataires).

Obs 5 : La vacance s'établit à un niveau anormalement élevé.

Au 31 décembre 2013, la vacance, toutes causes confondues, s'élève à 17,3 % (soit 119 logements inoccupés) ce qui est très nettement supérieur aux moyennes régionale (4,8 %) et nationale (4,4 %). Elle a fortement progressé depuis le dernier contrôle de la Miilos (12,5 % à fin 2010 soit + 4,8 points en 3 ans). La vacance commerciale s'établit à 16,6 %. La vacance technique est limitée (neutralisation temporaire de 5 logements destinés à l'institution médicosociale « Les Tournesols » soit 0,7 %).

Les pics de vacance se situent sur les quartiers « Les Fougères » (49 vacants sur 175 logements, soit 28 %, l'immeuble n° 2 étant le plus touché compte tenu de sa localisation sur le site), « Zeller » (24 vacants sur 108 logements, soit 22 %), également 61-63b, rue général Bourgeois (9 vacants sur 36 logements, soit 25 %) et enfin rue du Château d'Eau (8 vacants sur 36 logements, soit 22 %).

Ce phénomène est la conséquence du marché détendu (évolution démographique défavorable suite au déclin économique consécutif à la fermeture de sites industriels). De plus, la localisation dans la commune et la relative inadaptation du parc de l'OPH y contribuent également.

Les efforts engagés pour réduire la vacance sont à diversifier et à amplifier (remise en état des logements avant relocation, démarche commerciale). L'OPH est invité à engager des actions

Obs. 5: nous travaillons actuellement avec des partenaires pour la mise en place d'un plan de lutte contre la vacance.

Pour la Miilos la réponse de l'office reste très imprécise. La gestion de la vacance, enjeu prioritaire de l'office, nécessite un plan d'actions, réaliste au regard du territoire, porté par le CA et partagé par la gouvernance de l'intercommunalité. La réorganisation du parc doit permettre de concentrer les efforts sur les seuls ensembles à conserver en mobilisant démarche commerciale et travaux avant relocation. Simultanément, une démarche active d'accompagnement des mutations internes contribuera à libérer les ensembles obsolètes.

permettant d'organiser de façon plus rationnelle la vacance des logements sur son parc immobilier.

Le taux de rotation s'établit à 12,8 % en 2013. Les mutations de locataires au sein du parc dans le cadre du parcours résidentiel représentent environ un tiers des attributions de l'année.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements sont enregistrées et renouvelées sous le numéro unique départemental conformément aux articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. Les éléments des dossiers sont saisis dans le fichier informatique de l'office. Les mises à jour sont opérées périodiquement en fonction de l'évolution des dossiers.

La demande est orientée, pour l'essentiel, sur les logements de type 2 et 3. Or, le parc de l'OPH est surdimensionné en logements de type 3 et déficitaire concernant les logements de type 2. La réflexion doit porter sur l'adéquation entre l'offre de logements (typologie des logements et attractivité du parc notamment le plus ancien) et les attentes des demandeurs de logements (cf. Obs. 3).

L'office n'a pas été en mesure de fournir des données sur l'évolution de la demande sur la période concernée par le contrôle.

Les demandes de logements sont traitées par la commission d'attribution des logements dans un délai généralement inférieur à 2 mois.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office a identifié les logements faisant l'objet d'une réservation (Préfet, collecteurs 1 % logement) sur son patrimoine. Les réservations sont théoriquement gérées en stock. Toutes les demandes des réservataires sont satisfaites.

3.2.3 Gestion des attributions

L'office a mis en place une commission d'attribution dont la présidence est assurée par un administrateur.

La commission se réunit périodiquement (en général, une fois par mois).

Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur dont la dernière mouture a été adoptée par le conseil d'administration en juin 2009. Les critères d'attribution détaillés dans le règlement intérieur sont fixés conformément aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.

L'obligation de l'article R. 441-3 du CCH de présenter 3 candidats pour un même logement à attribuer ne peut être satisfaite compte tenu du nombre restreint de candidats.

L'activité de la commission fait l'objet d'un bilan annuel détaillé présenté au conseil d'administration.

Le taux des refus opposés aux attributions décidées par la commission s'établit à un niveau élevé (en 2012 : 30 refus pour 93 attributions prononcées, soit 32 % ; en 2013 : 50 refus pour 119 attributions prononcées, soit 42 %). Ce nombre élevé de refus et leur motivation signent l'inadaptation de la typologie des logements à la demande ainsi que l'inadéquation de la distribution de la majorité des logements de type 3 au regard des attentes exprimées par les demandeurs (1 seule chambre au lieu de 2).

Le contrôle du respect des plafonds de ressources, exercé sur les attributions des années 2011 à 2013, a permis d'observer qu'un logement financé en Pli (+ 8,2 %) a été attribué, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 441-1 et R. 441-1 du CCH sur les plafonds de

ressources. La volonté de résorber la vacance n'autorise pas l'office à s'affranchir de ses obligations réglementaires.

En application des dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 451-2-1 du CCH, cette infraction à la réglementation est passible d'une sanction pécuniaire dont le montant maximum s'élève à 18 mois du loyer en principal du logement concerné.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Sur la période 2008-2010, les augmentations ont été inférieures aux recommandations ministérielles, hormis l'année 2010 (+ 0,70 point). Depuis 2011, le taux maximal d'augmentation des loyers fixé par les lois de finances est respecté par l'office. Appliquées chaque 1^{er} janvier, les augmentations de loyers sont modulées en fonction de l'attractivité du parc.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Recommandations ministérielles	2,70 %	2,38 %	1,00 %				
Loi de finances				1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Revalorisations pratiquées	2,19 %	2,22 %	1,70 %	1,03 %	1,64 %	1,84 %	0,90 %

La convention d'utilité sociale approuvée par le conseil d'administration en 2011 n'a pas acté de remise en ordre des loyers.

Les taux des loyers au 1^{er} janvier 2014 s'établissent comme suit :

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	% marge
Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)					
Parc ancien réhabilité	524	62 405	2,77 €	2,85 €	2,91 %
Parc ancien non réhabilité	61	6 891	2,52 €	2,83 €	10,81 %
Parc social (PLA)	44	4 555	3,61 €	3,65 €	1,08 %
Sous-total	629	73 851	2,80 €	2,90 €	3,49 %
Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)					
Parc social (PLA, PLUS, PLUS CD)	46	4 057	4,85 €	5,40 €	10,29 %
Total parc conventionné	675	77 908	2,91 €	3,03 €	4,12 %
Parc non conventionné	9	689	5,68 €		

Les loyers pratiqués par l'office sont modérés mais n'offrent pas de marge théorique de progression significative (de l'ordre de 4 %) au regard des taux conventionnels actualisés. Les taux de la catégorie des logements anciens conventionnés sont abordables (2,52 € à 2,77 €/m² SH/mois).

L'OPH applique le nouveau barème national du SLS depuis le 1^{er} janvier 2011. Il bénéficie d'une dérogation préfectorale accordée le 14 mars 2013 au terme de laquelle les ménages du parc locatif social situé dans les communes de Ste Marie-aux-Mines et Ste-Croix-aux-Mines sont exclus du champ d'application du supplément de loyer de solidarité (SLS). Seul le patrimoine des communes de Liepvre et Rombach-le-Franc est concerné. Un seul ménage a été assujetti au SLS en 2013 pour un montant mensuel de 21 €.

Obs 6: La quittance de loyer des logements ne comporte pas la mention du montant du loyer maximum.

L'article R. 445-13 du CCH fait obligation aux organismes d'HLM de porter sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.

Les opérations de régularisation des charges locatives 2012 sont intervenues au mois de septembre de l'année suivante ce qui est tardif. Les charges doivent être impérativement régularisées dans des délais plus resserrés compte tenu des répercussions sur la situation financière des ménages modestes et des incidences sur le niveau des impayés.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 6: la modification sera faite lors de l'installation du nouveau progiciel de Gestion Locatives prévu pour janvier 2015.

Nous prenons note des autres alinéas.

La Miilos prend note de l'engagement de l'office à échéance janvier 2015

Vu.

Par ailleurs, des écarts plus ou moins importants ont été relevés suivant les programmes, les provisions demandées aux locataires sont à ajuster sur les coûts réels constatés l'année précédente.

Au sein du patrimoine, le niveau de charges locatives est élevé sur les programmes n° 10 - 5c, rue Muhlenbeck (8 logements : $30,54 \, e/m^2/SH/$ an), n° 7 - 83-85, rue St Louis (38 logements : $30,07 \, e/m^2/SH/$ an), n° 3 - 6, rue du Château d'Eau (36 logements : $26,90 \, e/m^2/SH/$ an), n° 2 - 61-63b, rue général Bourgeois (36 logements : $25,08 \, e/m^2/SH/$ an) en raison du coût du chauffage (fourchette de $14,77 \, e$ à $16,57 \, e/m^2/SH/$ an).

En l'absence de convention avec les entités chargées de l'organisation du service public de distribution d'eau, l'OPH assure toujours le relevé des consommations d'eau, l'établissement des quittances alors que 83 % des logements de son parc immobilier sont équipés de compteurs individuels d'eau froide. Le transfert aux entités concernées de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau en application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et au décret d'application n°2003-408 du 28 avril 2003 permettrait à l'office de s'affranchir du risque financier que représente la situation actuelle.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.4.1 Evolution et structure des impayés

Le tableau ci-dessous regroupant des données comptables ou issues des enquêtes annuelles produites par l'office, illustre une dégradation de la situation des impayés entre 2009 et 2013.

	2009	2011	2013	Evolution 2009-2013
Montant des dettes datant de – de 3 mois	67 169 €	53 657 €	56 065 €	- 16,6 %
Montant des dettes datant de + d'un an	61 407 €	100 147 €	68 386 €	+ 11,4 %
Locataires présents (montant des dettes)	143 438 €	134 162 €	163 875 €	+ 14 %
Locataires partis (montant des dettes)	67 167 €	60 246 €	68 786 €	+ 2,4 %
Montant total des impayés	210 605 €	194 588 €	232 661 €	+ 10,5 %
Montant des admissions en non-valeur	40 078 €	14 834 €	62 496 €	+ 55,9 %

Sur le plan comptable le montant cumulé des créances au bilan représente 13,3 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2013, ce qui est légèrement supérieur à la médiane de référence des OPH de province qui est de 13 % en 2011. Cette proportion est toutefois en progression sur la période puisqu'elle était de 11,9 % en 2009.

Fin 2013, le montant de la dette de locataires présents équivaut à 70% du total des impayés et est en forte progression depuis 2009 (+ 14%) tandis que le montant de la dette des locataires partis progresse peu sur la même période (+ 2,4 %).

3.4.2 Organisation du recouvrement

L'office propose systématiquement le paiement par prélèvement automatique à ses nouveaux locataires. Ce mode de paiement, intervenant le 14 de chaque mois, est désormais majoritaire puisque 60% de locataires l'ont choisi.

La gestion des impayés relève des services du trésor qui éditent mensuellement la liste des créances et envoient des lettres de rappel. Cependant, au moins une fois par trimestre, se tiennent des commissions de préventions réunissant les services sociaux et les personnels du trésor et de l'office afin d'examiner les situations d'impayés nouvelles ou se dégradant. A cette occasion, l'échange d'informations sur chaque cas est organisé et les actions à mettre en œuvre définies. Ces dernières, déterminées au cas par cas, vont du simple contact téléphonique à la visite à domicile de l'agent de médiation de l'office, de l'accord de délais de paiement à la réorientation vers les services sociaux ou de la mise en place de plan de résorption de la dette à la mise en oeuvre des procédures contentieuses.

En 2012, alors que le total des dossiers d'impayés était de 236, 10 situations ont fait l'objet d'une aide FSL, 4 commandements de payer et 2 commandements de quitter les lieux ont été émis, 2 concours de la force publique ont été demandés et accordés tandis que 3 départs volontaires et une expulsion avec concours de la force publique sont intervenus.

La mission de contrôle relève la capacité à développer une gestion coordonnée et individualisée des situations d'impayés. Toutefois devant le constat de la forte progression des sommes admises en non-valeur et de leur impact grandissant sur la situation financière, elle invite l'office à intensifier ses efforts pour limiter le développement des impayés. Le recours systématique à des courriers en recommandé en écho aux lettres de rappel émises par les services du trésor ainsi que le raccourcissement des délais entre deux commissions de prévention pourraient concourir à cet objectif.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH et l'association de locataires CNL ont reconduit pour une durée de 3 ans (2011-2014) le plan de concertation locative adopté en 2001 et renouvelé successivement en 2005 et 2008. Le conseil de concertation locative fonctionne au rythme d'une réunion par an et donne lieu à l'établissement d'un compte rendu. Les thèmes abordés sont récurrents (travaux de réhabilitation, gros entretien). La concertation locative porte sur les différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement le cadre de vie des locataires et les conditions d'habitat (loyers, charges, projets de rénovation, ...).

Depuis, le 1^{cr} janvier 2010, après accord des locataires, l'OPH a mis en place un contrat d'entretien de la robinetterie et des chasses d'eau dans les logements. Est également comprise une visite annuelle préventive. Le tout moyennant une participation forfaitaire de 2,50 €/mois pour un ménage logé.

L'OPH a progressé en termes de présence de proximité avec dans chaque groupe un gardien ou un employé d'immeuble ce qui participe à un entretien correct des parties communes intérieures et extérieures.

L'enquête de satisfaction réalisée en 2011 (taux de réponse de 34 %) témoigne d'une baisse notoire du niveau de satisfaction globale (82 % en 2011, 93 % en 2009). Les points à surveiller soulignés par les locataires concernaient notamment les délais de réponse et de suivi des interventions pour les réclamations techniques, la qualité de vie dans les quartiers (problèmes de voisinage) et, dans une moindre mesure, la propreté des parties communes. Au vu des résultats de l'enquête, l'office a mis en œuvre des mesures correctrices destinées à améliorer la qualité du service rendu aux locataires Ainsi en 2011, deux logements de l'ensemble immobilier « Les Fougères » ont été transformés en local de convivialité pour y organiser des activités et des animations à destination des personnes âgées fortement représentées au sein de cet ensemble immobilier et le rôle des gardiens a été renforcé (états des lieux, relations avec les locataires, relais entre l'office et les locataires).

L'office a conduit en 2009 une réflexion sur l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) qui a permis au conseil d'administration d'adopter un programme quinquennal de travaux et d'aménagement. Basé sur l'analyse de la population logée et l'adaptabilité des logements, il détermine une typologie d'aménagements et un rythme annuel de réalisation et met en place une commission d'adaptation des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite (Calpa). Composée du président de l'OPH, du directeur général et des responsables de service de l'OPH, d'un représentant des locataires (depuis 2011) et du président du centre communal d'action sociale de Ste-Marie-aux-Mines, cette instance instruit les dossiers sous l'angle de leur recevabilité et propose un programme annuel de travaux d'adaptation et d'aménagement au conseil d'administration pour décision. Elle assure le suivi et l'évaluation du programme et rend compte de ses travaux au conseil d'administration.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Evoluant dans un environnement économique et démographique difficile, l'office remplit sa fonction sociale en accueillant une population disposant de ressources modestes. Soucieux de la qualité du service rendu, il a développé la concertation avec les locataires au sein d'instances idoines. L'aménagement des logements aux PMR est à souligner. Sa politique de recouvrement et de prévention des impayés, mise en œuvre de façon individualisée et coordonnée avec les services sociaux et du trésor, doit être intensifiée.

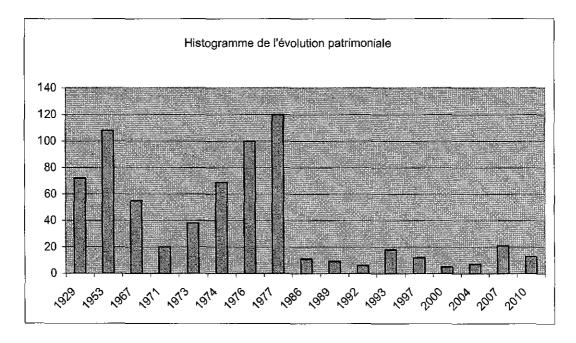
L'office doit impérativement se conformer à la réglementation sur les plafonds de ressources.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Début 2014, l'OPH est propriétaire de 684 logements familiaux. Ce patrimoine est implanté sur les quatre composantes de la communautés de communes du Val d'Argent (Ste-Marie-aux-Mines: 627 logements; Ste-Croix-aux-Mines: 12; Lièpvre: 39 et Rombach-le-Franc: 6). Il est composé essentiellement d'immeubles collectifs (98%). Les logements individuels (13 pavillons) ne représentent que 2% du parc immobilier. Le parc est conventionné en quasi totalité, il comprend 9 logements financés en Pli (1,33%). L'office dont la totalité du patrimoine est située en dehors des zones urbaines sensibles, n'est pas concerné par les opérations de renouvellement urbain.

Constitué pour 80 % avant 1980, le parc de l'OPH Val d'Argent Habitat est ancien. L'âge moyen est de l'ordre de 44 ans.



4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'OPH est doté, depuis 2011, d'une convention d'utilité sociale (Cus) qui s'appuie sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté en 2004 et actualisé en juin 2010.

Le PSP formalise les orientations stratégiques jusqu'en 2021 et recense les besoins. Ce plan est axé principalement sur la rénovation progressive du parc existant en privilégiant les volets économie d'énergie et aménagement de logements pour les personnes à mobilité réduite.

Les besoins techniques ressortent à 3,8 M€ compte tenu des impératifs de maintenance et de réhabilitation liés à l'âge du patrimoine. Les objectifs affichés par la CUS conformes à ceux figurant dans le PSP dans le domaine de l'offre nouvelle sont très limités (5 logements) et ne seront pas atteints. L'office n'a présentement aucune opération nouvelle de construction en portefeuille.

Obs 7: La vision stratégique patrimoniale est insuffisamment adossée au contexte local.

Le PSP est basé sur une vision d'un parc stable en volume et en consistance. Cette orientation n'est pas compatible avec l'évolution de la vacance depuis 2009. La contraction du marché local de l'habitat, la réalité de la demande de logements et la situation financière de l'office plaident pour l'évolution de cette stratégie. La réflexion doit intégrer les différentes options qui s'offrent à l'office dans le domaine patrimonial (démolition-reconstruction, réhabilitation).

La refonte complète du PSP, engagée prochainement, bénéficiera du regard d'un prestataire extérieur et devrait trouver son aboutissement au cours du 3^{ème} trimestre 2014.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'office conduit une politique patrimoniale limitée dans ses objectifs.

Années	Parc au 1er janvier	Constructions	Changement de destination	Total des mouvements	Parc au 31/12	Evolution annuelle
2009	678	•		0	678	0,00 %
2010	678	8		8	686	1,18 %
2011	686	5	- 2	3	689	0,44 %
2012	689			0	689	0,00 %
2013	689			0	689	0,00 %
Total	<u> </u>	13	- 2	11		0,32 %

Le patrimoine de l'office est resté relativement stable sur la période 2009-2013. Il n'a progressé que de 11 unités : 13 pavillons mis en service en 2010/2011 (lotissement Les Coquelicots) et 2 logements transformés en un local commun résidentiel. Début 2014, 5 logements du programme « Les Fougères » ont changé d'affectation. Ils ont contribué à l'accroissement des locaux de l'institution médico-sociale « Les Tournesols ».

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

Le dimensionnement actuel du service patrimoine est adapté à l'activité de l'office qui est circonscrit à la gestion du patrimoine existant compte tenu d'une demande de logements atone liée à un contexte économique et démographique difficile.

Les obligations de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 n'ont pas été totalement respectées.

Le guide des achats ne respecte pas entièrement les obligations relatives aux règles de concurrence énoncées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Sa rédaction gagnerait à être précisée et améliorée sur la mise en concurrence. En effet, dans sa version actuelle, le guide n'a fixé aucune modalité en dessous du seuil de 20 k€, ce qui est de nature à s'opposer aux règles de concurrence (nécessité de consulter au moins 3 entreprises ou prestataires).

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 7: PSP en cours

Cette information ne permet pas à la Miilos d'apprécier la réalité de la prise en compte par l'office de l'observation. La Miilos rappelle que l'élaboration d'un PSP doit impérativement prendre en compte les situations démographique et économique locales.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite du patrimoine de l'office a permis de constater un parc immobilier dont l'état d'entretien est satisfaisant mais dont les prestations sont vieillissantes à l'image de l'ensemble immobilier n° 07 - 83-85, rue St-Louis à Ste-Marie-aux-Mines (38 logements) qui requiert, impérativement le remplacement des fenêtres actuelles (bois simple vitrage). Au demeurant, ce défaut d'isolation conduit à des coûts de chauffage élevés. Ces travaux inscrits initialement au programme des investissements 2014 sont différés faute d'octroi du prêt sollicité auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les données figurant dans les documents de programmation manquent de cohérence compte tenu d'ambitions déphasées par rapport à la capacité financière de l'office.

L'Office, dans le cadre de la prise en compte du développement durable, a adopté un programme d'éco-rénovation décennal couvrant la période 2011-2021 pour un montant total de 2 608 k€. Ce programme comporte un volet gros entretien (231 k€) et un volet immobilisation (2 377 k€) destinés à améliorer la performance thermique des immeubles conformément aux exigences thermiques.

Ce programme décennal est décliné annuellement à l'occasion de la discussion budgétaire. Ainsi, l'office s'est doté d'un programme annuel de travaux et de maintenance qui détaille la nature des travaux à réaliser sur les groupes immobiliers. Toutefois, leur réalisation effective est tributaire des capacités financières de l'office.

L'OPH a engagé, à titre expérimental, des actions ponctuelles d'amélioration de la performance énergétique. Ainsi, certains immeubles ont été équipés de panneaux solaires (production d'eau chaude sanitaire : 61-63b, rue général Bourgeois, lotissement « Les Coquelicots » St-Blaise, à Ste-Marie-aux-Mines et 89, rue de Gaulle à Rombach-le-Franc) ou d'éolienne (alimentation électrique de la VMC de l'immeuble n°4 de l'ensemble immobilier « Les Fougères »).

Le raccordement des immeubles « Les Fougères » à la chaufferie bois (plaquettes) du lycée Louise Weiss à compter de septembre 2014 conduira au démontage des 4 chaudières gaz à condensation équipant les immeubles n° 2 et 5 depuis 2009 et à leur remontage au sein du parc en remplacement de chaudières moins performantes.

Enfin, le document « plan pluriannuel de maintenance et d'immobilisation » adopté pour les années 2015-2017 est incomplet : il n'envisage que les travaux relatifs à l'aménagement des logements pour les personnes à mobilité réduite de façon très succincte, d'autre part, les montants inscrits varient sensiblement et sont peu réalistes.

L'office a réalisé les diagnostics ascenseurs, amiante (parties communes des immeubles), performances énergétiques et plomb. Aucune situation préoccupante n'a été révélée par ces différents diagnostics. Avant d'engager des travaux dans les logements, l'office fait réaliser systématiquement un diagnostic amiante.

La mise aux normes de sécurité des 10 ascenseurs équipant le patrimoine a été réalisée en 2013 conformément à l'échéancier réglementaire fixé pour 2017.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

L'OPH délibère annuellement sur la politique de vente. La vente de logements ne constitue pas une priorité d'action comme en témoigne son premier plan de mise en vente de logements adopté en décembre 2013 qui se limite à 2 unités.

En tout état de cause, l'office ne dispose pas actuellement de logements attractifs à proposer à la vente et ne compte pas d'acquéreurs potentiellement intéressés (importante population de personnes âgées logées dans le parc).

4.6 AUTRES ACTIVITES

Obs 8: L'OPH Val d'Argent Habitat n'exerce pas l'activité de syndic d'immeubles en copropriété alors qu'il a été désigné syndic aux termes des règlements de copropriétés.

L'OPH Val d'Argent Habitat ne gère pas quatre copropriétés (soit au total 196 lots dont 188 logements) issues de la vente de son patrimoine. Il se contente d'établir un décompte de charges. Depuis l'adoption des règlements de copropriété, une assemblée générale a été convoquée pour une copropriété (prg n° 012 : 46-48, rue Wilson à Ste-Marie-aux-Mines). Actuellement, les relations entre copropriétaires se résument à des relations directes entre le directeur général de l'OPH et les autres copropriétaires.

Ce faisant, l'office enfreint les dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis relatives aux missions du syndic de copropriété.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office a engagé la réhabilitation de son patrimoine ancien. Compte tenu des besoins encore bien réels sur certains groupes, il doit poursuivre son effort de mise à niveau pour offrir les prestations attendues par ses locataires. Il doit engager une réflexion sur le dimensionnement en volume et en qualité de son offre locative.

L'OPH, désigné en qualité de syndic de 4 copropriétés, doit exercer effectivement cette fonction ou s'en désengager.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 COMPTABILITE

L'office Val d'argent Habitat est un office à comptabilité publique. Sa comptabilité est assurée par les services de la trésorerie et par deux personnes au sein de l'office. Elle est globalement bien tenue. Les remarques formulées à ce sujet lors des deux précédents contrôle de la Miilos ont été prises en compte et suivies d'effet.

Quelques anomalies ont toutefois été relevées :

- pendant trois exercices de 2011 à 2013, les recettes correspondant à des charges récupérées auprès des locataires constituées par les montants récupérés de redevances de télédistribution et d'ordures ménagères ont été comptabilisées à tort au c/758 « Produits divers de gestion courante » au lieu du c/703 « récupération de charges locatives » ;
- le montant calculé de la provision pour gros entretien pour 2013 (PGE), bien que techniquement exact et fondé sur un plan pluriannuel d'entretien, n'a guère de sens. En effet, le programme d'entretien et de maintenance prévoit 10 000 € de travaux pour 2015 et 2016 alors que 307 861 € sont prévus pour 2014. Le calcul sur cette base d'une provision pour GE lissant la dépense sur les 3 ans conduit à minorer la provision de l'année 2013.

Obs 9: Les modalités mises en œuvre pour la prise en charge par l'office du surcoût des dépenses de chauffage de l'année 2012 sont contestables. En effet, l'office a procédé, en 2013, au versement d'une subvention au profit du CCAS de la commune de Ste-Marie-aux-Mines pour un montant de 8 791,69 €.

Par délibération du 4 novembre 2013, le conseil d'administration de l'office a décidé la prise en charge partielle du surcoût de chauffage de l'année 2012. Cette mesure s'est traduite par l'octroi au centre communal d'action sociale d'une « subvention » représentant la moitié du surcoût des dépenses de chauffage. Ce dernier a accordé aux ménages concernés une aide financière abondée d'un montant équivalent à la subvention dont il a bénéficié. Il s'agissait d'aider les

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 8: la mise en place du syndic de Vu. copropriété sera mise en place en 2015.

locataires dont le montant des charges de chauffage était jugé excessif en partageant entre le CCAS et l'office la prise en charge de la facture au-delà de 400 €.

Sans se prononcer sur l'opportunité de cette décision, la forme choisie pour sa mise en œuvre, subvention directe à un organisme municipal, est inappropriée.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	2 318	2 310	2 372	2 395	2 416
Coût de gestion hors entretien	- 525	- 558	- 681(*)	- 867(*)	- 393(*)
Entretien courant	- 207	- 214	- 244	- 215	- 296
GE	- 348	- 130	- 320	- 392	- 186
TFPB	- 144	- 147	- 161	- 176	- 187
Flux financier	21	6	5	44	8
Flux exceptionnel	2	27	27	92	94
Autres produits d'exploitation	13	10	11(*)	92(*)	12(*)
Pertes créances irrécouvrables	- 40	- 20	- 15	- 62	- 79
Intérêts opérations locatives	- 478	- 185	- 244	- 377	- 287
Remboursements d'emprunts locatifs	- 579	- 611	- 674	- 679	- 686
Autofinancement net ¹	32	488	76	- 146	416
% du chiffre d'affaires	1,37 %	21,10 %	3,19 %	- 6,07 %	17,17 %

^(*) Ces montants ont été rectifiés pour tenir compte de l'erreur d'imputation comptable concernant des charges récupérées évoquée ci-dessus.

L'autofinancement de l'OPH présente deux caractéristiques principales : un faible niveau moyen et une grande variabilité.

Sur l'ensemble de la période, l'autofinancement annuel moyen s'élève à 173 200 € soit 7,17 % des loyers 2013, ce qui situe l'organisme bien en-dessous de la valeur médiane 2011 des offices de province (9,74 %) mais au-delà du seuil d'alerte généralement admis par la profession (5 %). Le fort développement de la vacance et son impact en termes de baisses de recette d'exploitation (- 560 000 € en 2013) est la cause principale de la faible rentabilité de l'office.

Sur la période considérée, les variations de l'autofinancement net sont de grandes amplitudes. En effet, alors qu'à l'issue de l'exercice 2010, le plus favorable pour l'office, un autofinancement net d'un montant de 488 000 € environ, soit 21,10 % des loyers est constaté, à l'inverse, lors de l'exercice 2012, qui s'est avéré déficitaire, c'est un autofinancement négatif d'un montant de près de 146 000 € soit 6,07 % des loyers qui est enregistré.

Outre la faible taille de l'office, plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette variabilité de l'autofinancement. Tout d'abord, un litige intervenu avec l'assureur qui rembourse à l'office les frais générés par les congés maladie des personnels fonctionnaires a eu pour effet de majorer de 50 000 € environ les coûts de gestion en 2011 et 2012, et donc de diminuer d'autant l'autofinancement net de ces deux exercices. En 2013, au règlement du litige, le remboursement différé des 100 000 € a, au contraire, minoré les coûts de gestion et ainsi amélioré l'autofinancement de cet exercice. De plus et de manière similaire, les versements intervenus au

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).

titre du prélèvement sur le potentiel financier (133 087 € en 2011 et 111 921 € en 2012) ont, en augmentant les coûts de gestion, réduit l'autofinancement.

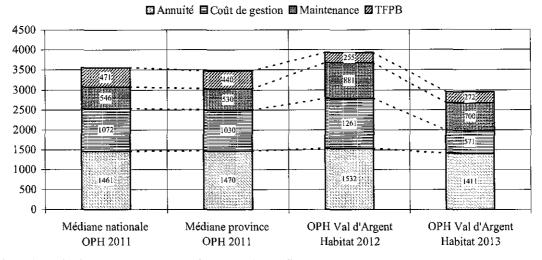
Mais l'explication principale de la variabilité de l'autofinancement est le niveau annuel de gros entretien réalisé. En effet, les trois exercices où le niveau d'autofinancement est faible ou négatif correspondent aux années où le niveau de dépenses de gros entretien dépasse les 320 000 €. De la même manière, les années où le niveau d'autofinancement est élevé correspondent aux montants annuels de dépenses de gros entretien les plus faibles (130 000 € pour 2010 et 186 000 € pour 2013).

Afin de caractériser l'exploitation de l'OPH, il convient de comparer ses principaux postes de dépenses aux standards nationaux.

Ramenés au logement, les postes de charges de 2012 et 2011 de l'OPH Val d'Argent Habitat sont récapitulés dans le tableau et graphique ci-après et comparés aux médianes nationale et de province 2011 des offices publics.

En €/logement	Médiane nationale OPH 2011	Médiane province OPH 2011	OPH Val d'Argent Habitat 2012	OPH Val d'Argent Habitat 2013
Annuité	1 461	1 470	1 532	1 411
Coût de gestion	1 072	1 030	1261 (*)	571(*)
Maintenance	546	530	881	700
TFPB	471	440	255	272

(*) Pour des raisons évoquées plus haut, les valeurs relatives au coût de gestion 2012 et 2013 sont peu significatives



Analyse des principaux éléments constitutifs de l'autofinancement :

- le produit des loyers est en faible progression (+ 4,2 %) entre 2009 et 2013 notamment parce que la vacance s'est fortement développée sur la même période (cf. Obs.5). Le niveau des loyers est inférieur de 4 % environ à celui des plafonds; pourtant en raison de l'ancienneté moyenne du parc, le produit moyen au logement reste peu élevé et représente 3 306 €, ce qui est un peu inférieur à la valeur médiane 2011 des organismes similaires (3 430 € par logement);
- le montant des remboursements d'emprunts locatifs est en hausse de près de 18,5 % entre 2009 et 2013. Toutefois grâce à la baisse du niveau des intérêts versés, le coût de l'annuité locative (1 411 € / logement) est légèrement inférieur à la médiane des offices de province (1 470 € / logement);
- les coûts de gestion observés en moyenne annuelle s'élèvent à 883 € par logement ce qui situe l'organisme sous la valeur médiane 2011 (1 030 €/logement);
- le montant annuel des pertes sur créances locatives est en forte hausse à partir de 2012 au point d'atteindre en 2013 un montant significatif de 79 000 €;

- les coûts de maintenance de l'office sont très irréguliers d'une année à l'autre (507 € au logement en 2010, 881 € au logement en 2012). En 2013 avec une valeur de 700 € au logement, ils sont supérieurs de 32 % à la médiane de référence;
- bien qu'en hausse de près de 30 % sur la période observée, les coûts de TFPB demeurent très inférieurs à la médiane des organismes de province : 272 € par logement en 2013 pour une valeur médiane 2011 de 440 € par logement. Cette situation est généralement constatée en Alsace.

En résumé, le développement de la vacance en réduisant de près de 560 000 € en 2013 les recettes d'exploitation de l'organisme pèse sur la rentabilité de l'OPH. Ainsi, alors que le coût de la dette et les coûts de gestion sont proches des standards nationaux et que le niveau de TFPB est faible, l'office ne peut guère engager plus de 250 000 € en moyenne et annuellement au titre du gros entretien de son parc. Au delà de ce montant d'intervention, le faible niveau d'autofinancement constaté obère toute capacité à investir et/ou à emprunter pour financer l'investissement.

5.2.2 De l'autofinancement net au résultat

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	32	488	76	- 146	416
Remboursement d'emprunts locatifs	579	611	674	679	686
Dotations aux amortissements des charges différées (intérêts compensateurs)	0	23	22	4	2
Capacité d'autofinancement	611	1 122	772	537	1 103
Dotations nettes	- 564	- 586	- 722	- 778	- 837
Plus ou moins values sur cessions	0	0	0	0	0
Résultat d'exercice	47	536	49	-241	267

A l'instar de l'autofinancement net et pour des raisons similaires, les résultats de la période considérée varient très fortement puisque 2010, année la plus favorable, enregistre un bénéfice de près 536 000 € alors qu'en 2012, c'est une perte de près de 241 000 € qui est générée. Le résultat moyen observé sur la période 2009-2013 est positif mais d'un montant très faible d'environ 131 600 €.

5.2.3 Bilans fonctionnels

Le tableau ci-après présente les bilans fonctionnels pour les années 2009 à 2013.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	6 121	6 698	6 719	6 464	6 697
Provisions pour risques et charges	312	235	199	209	328
Dont PGE	312	235	199	209	328
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	10 604	11 295	12 051	12 852	13 649
Dettes financières	10 014	10 944	10 459	9 861	9 176
Actif immobilisé brut	- 25 196	- 27 147	- 28 255	- 28 536	- 28 656
Fonds de Roulement Net Global	1 854	2 025	1 172	851	1 194
FRNG à terminaison des opérations ²					793
Stocks (toutes natures)	4	2	4	5	3
Autres actifs d'exploitation	361	665	685	737	562
Provisions d'actif circulant	- 153	- 150	- 184	- 203	- 177
Dettes d'exploitation	- 230	- 237	- 248	- 267	- 1 <i>7</i> 9
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 18	280	257	272	209
Créances diverses (+)	25	21	16	29	52
Dettes diverses (-)	- 300	- 238	- 233	- 204	- 170
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 276	- 217	- 217	- 175	- 118
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 294	63	40	96	91
Trésorerie nette	2 148	1 963	1 132	755	1 104

La situation financière de l'office se dégrade fortement entre 2009 et 2012 tandis qu'une légère amélioration est enregistrée à l'issue de l'exercice 2013.

5.2.3.1 Capitaux propres et provisions

Les capitaux propres progressent entre 2009 et 2013, de 576 000 € environ, en raison de l'affectation des résultats successifs et de l'encaissement des subventions d'investissement. Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) rapportées aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financières) est de 43,4% et se situe au-dessus de la médiane de référence qui s'élève à 36 %. Ce ratio rendant compte du niveau d'indépendance financière de l'organisme, qui était de 39,2 % en 2009, s'est amélioré sur la période observée, le montant des dettes financières diminuant de plus de 8 % tandis le montant des capitaux propres progressait de plus de 9 %.

5.2.3.2 Le fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global (FRNG) est de 1,194 M€, ce qui représente 4,28 mois de dépenses moyennes en 2013 et se situe au-dessus de la valeur médiane 2011 des organismes comparables (3,9 mois). Cette situation marque une réelle amélioration par rapport à l'exercice précédent puisque le niveau de FRNG au 31/12/2012, 0,851 M€ ne représentait que 2,7 mois de dépenses.

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.

La variation du fonds de roulement entre les exercices 2009 et 2013 s'explique comme suit :

En€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2009	<u></u>	1 854 150
Autofinancement de 2010 à 2013	834 059)
Dépenses d'investissement	- 3 510 868	}
Financements comptabilisés	2 023 883	<u> </u>
Autofinancement disponible après investissements ³	- 652 926	j
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	()
Remboursement d'emprunts non locatifs (op. démolies, cédées, autres)	C)
Cessions d'actifs	()
Emplois divers (dépréciation sur créances, dépôts de locataires)	- 7 099	
Flux de trésorerie disponible	- 660 025	- 660 025
Fonds de roulement fin 2012		1 194 125

Le faible montant d'autofinancement cumulé de 2010 à 2013 n'a pas permis de couvrir les fonds propres mobilisés pour financer les investissements réalisés. Ce différentiel négatif d'autofinancement disponible après investissement correspond à la quasi-totalité de la baisse du FRNG enregistrée sur la période examinée.

5.2.3.3 Le fonds de roulement net global à terminaison

Le montant du FRNG à terminaison des opérations engagées, s'élève à 793 276 € ce qui représente 2,8 mois de dépenses moyennes.

5.2.3.4 Fonds propres disponibles à terminaison

Le montant des fonds propres disponibles à terminaison (FRNG à terminaison moins les dépôts de garantie, la PGE et les amortissements courus non échus) est légèrement négatif (- 42 848 €), ce qui illustre la faiblesse du niveau des fonds propres de l'office au regard des montants d'investissements prévus lors des exercices 2014 et 2015.

5.2.3.5 Trésorerie

En baisse de plus d'un million d'euros sur la période étudiée, la trésorerie s'élève, fin 2013, à 1,104 M€ ce qui représente près de 4 mois de dépenses et situe l'office au-dessus de la valeur médiane des offices de province qui s'établit à 3 mois. Il est à noter qu'à l'issue de l'exercice 2012, le niveau de trésorerie de l'office (0,755 M€) était moins satisfaisant puisqu'il correspondait à 2,4 mois de dépenses seulement.

Cette baisse s'explique par le fait qu'à compter de 2010, la ressource en fonds de roulement issue du cycle d'exploitation (-18 k€) devient un besoin en fonds de roulement de plus de 200 k€ annuels. Cette évolution résulte principalement de l'existence de créances détenues sur l'Etat correspondant à un remboursement d'un crédit de TVA entre 2010 et 2012 et à une créance relative aux dégrèvements de TFPB à partir de 2013.

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).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 10 : Alors qu'il envisage d'engager d'importantes opérations de réhabilitation et que sa situation financière est fragile, l'office ne dispose pas d'analyse prévisionnelle récente lui permettant d'en estimer l'impact.

La direction de l'office s'est rapprochée de la fédération des offices publics afin de bénéficier d'une assistance technique et d'établir une étude financière prévisionnelle. A ce jour, cette étude n'a pas été établie.

Contrainte par une vacance locative stabilisée à un haut niveau et par de conséquents besoins d'entretien de son parc ancien, la situation de l'exploitation de l'office ne lui permet pas de dégager durablement des marges d'autofinancement suffisantes pour emprunter et financer les opérations de réhabilitations envisagées. La caisse des dépôts n'a d'ailleurs pas accordé les prêts prévus par le plan de financement de ces opérations.

L'examen du profil de la dette existante indique que c'est à l'issue de l'exercice 2018 que la baisse du montant de l'annuité des remboursements d'emprunt aura un effet suffisant pour, à elle seule, dégager à nouveau des marges d'autofinancement suffisantes pour permettre le recours à l'emprunt.

Dans l'intervalle et alors que les possibilités d'accroître ses ressources financières par de la vente de patrimoine sont faibles, l'OPH pourrait avoir intérêt à solliciter d'autres sources de financement.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de l'office est fragile. Les pertes de recettes liées à la vacance, conjuguées aux besoins d'entretien d'un patrimoine ancien pèsent sur la rentabilité de l'office. Ses capacités d'emprunt et d'investissement sont donc faibles et ce, pour plusieurs années encore. La taille de l'organisme le rend plus que d'autres, vulnérable aux aléas d'exploitation. De ce fait, toute inflexion de sa politique patrimoniale a des conséquences rapides sur sa situation financière. L'OPH doit donc se doter des moyens d'évaluer avec précision l'impact financier de toute évolution de sa stratégie, à l'aide d'études prévisionnelles fiables.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Les déclarations 2011 à 2013 ont été vérifiées.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

6.2.1 Les premières cotisations (article L. 452-4 du CCH)

Les cotisations de base relevant des déclarations 2011 à 2013 ont été correctement calculées.

6.2.2 Les cotisations additionnelles (article L. 452-4-1 du CCH)

Les montants des cotisations additionnelles correspondant aux déclarations de 2011 à 2013 ont été bien calculés.

6.2.3 Les prélèvements sur le potentiel financier (article L. 423-14 du CCH)

Les déclarations 2011 et 2012 concernant le prélèvement sur le potentiel financier, correctement établies, ont donné lieu à un paiement de 133 087 € en 2011 et de 111 921 € en 2012.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs. 10: Mise en place de Visial en cours.

La Miilos rappelle que cette démarche doit être réalisée simultanément à l'actualisation du PSP pour que ce dernier soit financièrement réaliste.

7. CONCLUSION

Obs 11 : L'OPH Val d'Argent Habitat a un rôle social avéré sur son territoire d'intervention.

La faiblesse numérique des équipes limite la spécialisation des compétences nécessaires au regard de la complexité de la gestion et des défis à relever. La recherche de partenariats extérieurs aux fins de partage des compétences, d'échanges de bonnes pratiques et d'une plus grande ouverture de la réflexion stratégique doit être poursuivie.

La qualité de service rendu aux locataires s'est améliorée suite à la mise en oeuvre de mesures appropriées aux insuffisances révélées par l'enquête de satisfaction de 2011.

Confronté à une vacance importante générée par un marché locatif détendu, l'office doit reconsidérer le dimensionnement de son offre locative. En complément aux actions déjà engagées telles que les travaux avant relocation, l'office gagnerait à organiser des prévisites avant attribution et à réfléchir aux moyens de rationaliser la localisation de la vacance.

De plus, les pertes de recettes générées par le fort développement de la vacance et, dans une moindre mesure, par la progression des impayés, rendent sa situation financière tendue. Ses capacités à investir en réhabilitation et en renouvellement sont trop contraintes.

Les besoins d'adaptation du parc nécessitent que l'office explore toutes les voies possibles telles qu'un rapprochement avec un autre organisme, le soutien de la CGLLS dans une démarche pro-active avant que la dégradation des indicateurs financiers l'y contraigne.

Obs. 11: Nous prenons en compte l'ensemble des vos observations

Réponses apportées par Mme Mélanie RUIZ, directrice générale de l'OPH Val d'Argent Habitat, par mail du 02 octobre 2014.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos comprend cette réponse comme la prise de conscience par la gouvernance de l'office des besoins d'adaptation de son parc, auxquels un rapprochement avec un autre organisme et l'accompagnement de la CGLLS pourraient contribuer.